

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO****SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO “GIODA TRANSPORT DI RANDAZZO NOTO NICOLA SNC” - N.****76/2020 R.F.****Giudice Delegato: Dott. Luca Fuzio****Curatore: Rag. Alessandro Testa**

\* \* \*

Il sottoscritto Alessandro Testa, Curatore del fallimento in oggetto

premesse

A) che risultano inventariati all'attivo fallimentare i seguenti beni immobili di proprietà del sig. Nicola Randazzo Noto, socio personalmente fallito della società Gioda Transport di Randazzo Noto Nicola Snc:

**Diritti reali intestati al signor Nicola Randazzo Noto**

- i. **proprietà della quota di 1/5** di un'abitazione ubicata nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Del Borgo, 6, identificato catastalmente al Fg. 17 Mapp. 205 sub. 1, cat A/4, di vani 5, mq. 135, unitamente ad un laboratorio, identificato catastalmente al Fg. 17, Mapp 205 sub. 2, cat. C/3, superficie 20 mq; **piena proprietà quota 100%** di abitazione e garage ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Del Borgo, 4, identificati catastalmente al Fg. 17 Mapp. 206, cat A/4, di vani 3,5; **diritto di enfiteusi sulla quota di 1/5** di fabbricato ubicato nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificato catastalmente al Fg. 38 Mapp. 123, cat A/4, di vani 2; **diritto di enfiteusi sull'intera proprietà** dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via

Provinciale snc, identificati catastalmente al Fg. 17 Mapp. 769, 770 e 771; **diritto di enfiteusi sulla quota di 1/5** dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificati catastalmente al Fg. 18, Mapp. 163, 290; **diritto di enfiteusi sulla quota di 1/24** dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificati catastalmente al Fg. 18, Mapp 289; **diritto di enfiteusi sulla quota di 1/5** dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, Strada Provinciale SP19, identificati catastalmente al Fg. 38, Mapp. 122, 124 e 125; **piena proprietà della quota di 1/2** dei terreni ubicati nel Comune di Bagnara Calabria (RC), località Piciò, identificati catastalmente al Fg. 1, Mapp. 99 AA e AB, Fg. 39, Mapp. 13 AA e AB, 215, 216 AA e AB, 217; **piena proprietà della quota di 1/5** dei terreni ubicati nel Comune di Bagnara Calabria (RC), località Piciò, identificati catastalmente al Fg. 39, Mapp. 422 e 423; **piena proprietà della quota di 24/40** dei terreni ubicati nel Comune di Bagnara Calabria (RC), località Piciò, identificati catastalmente al Fg. 39, Mapp. 9 AA e AB; immobili tutti sommariamente descritti nella perizia redatta dal perito Antonio Misefari, agli atti della procedura, riportante la descrizione analitica dell'unità immobiliare, la provenienza, i confini, gli accertamenti urbanistici, i vincoli, gli oneri, le servitù, lo stato di conservazione.

Valore di liquidazione stimati in euro 89.280,00;

- B) che in data 26 novembre 2020 e in data 9 ottobre 2021, in assenza del Comitato dei Creditori, il Giudice Delegato ha approvato il Programma di liquidazione redatto

dallo scrivente, autorizzando contestualmente il Curatore a procedere alla vendita dei beni immobili con le modalità e ad un valore non inferiore ai prezzi minimi ivi indicati, ai sensi dell'art. 104 *ter* L.F. e, in caso di esito infruttuoso, a provvedere ad una nuova asta fissando il prezzo base pari al valore espresso in perizia ridotto del 25%;

- C) che in data 25 ottobre 2021 il Giudice Delegato, in conformità a quanto espresso nel Programma di liquidazione ex art. 104 *ter* L.F., ha autorizzato il Curatore a porre in vendita mediante procedura competitiva i beni immobili di proprietà dei soci, per quanto attiene al Lotto in oggetto, al prezzo base d'asta di 89.290,00 euro (pari al valore di perizia del geom. Misefari) gli immobili e gli altri diritti reali riconducibili al signor Nicola Randazzo Noto;
- D) che tutte le pubblicazioni previste nel bando di vendita sono state regolarmente effettuate nei termini previsti dalla legge;
- E) che l'asta fissata per il giorno 26 gennaio 2022 è andata deserta per assenza di offerenti;
- F) che la seconda asta fissata per il giorno 26 ottobre 2022 è andata deserta per quanto attiene la vendita del Lotto comprensivo degli immobili ubicati nel comune di Scilla (RC), nonostante il prezzo ribassato ad euro 67.000,00;
- G) che successivamente alla gara di cui al punto precedente è pervenuta alla curatela un'offerta irrevocabile d'acquisto, debitamente cauzionata, di complessivi euro 10.000,00 (diecimila/00), con oggetto il Lotto 2 costituito dalla proprietà e dai diritti reali di godimento sugli immobili ubicati nel comune di Scilla (RC);

- H) che, considerato lo stato di sostanziale degrado degli immobili in oggetto, il sottoscritto Curatore ritiene l'offerta meritevole di accoglimento e procede pertanto alla fissazione di una nuova procedura competitiva al prezzo base d'asta di euro 10.000,00 (pari al valore indicato nell'offerta irrevocabile d'acquisto);
- I) che la gara relativa ai beni in oggetto sarà una vendita senza incanto asincrona telematica mediante il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e si terrà il giorno 11 ottobre 2023 alle ore 10.30;
- J) che lo scrivente procederà pubblicando sui siti internet convenzionati con il Tribunale di Reggio Calabria e sul Portale delle Vendite Pubbliche il seguente bando:
- “Il Rag. Alessandro Testa, nominato dal Tribunale di Bergamo Curatore del Fallimento Gioda Transport di Randazzo Noto Nicola Snc con sentenza in data 24 giugno 2020

#### **AVVISA CHE**

la procedura concorsuale in oggetto, tramite il portale **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, **il giorno 11 ottobre 2023, alle ore 10.30**, inizierà l'esame delle offerte telematiche relative alla procedura di

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa redatta dal perito geom. Antonio Misefari, agli atti della procedura.

**LOTTO 2**

Piena proprietà della quota di 1/5 di un'abitazione ubicata nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Del Borgo, 6, identificato catastalmente al Fg. 17 Mapp. 205 sub. 1, cat A/4, di vani 5, mq. 135, unitamente ad un laboratorio, identificato catastalmente al Fg. 17, Mapp 205 sub. 2, cat. C/3, superficie 20 mq; piena proprietà di abitazione e garage ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Del Borgo, 4, identificati catastalmente al Fg. 17 Mapp. 206, cat A/4, di vani 3,5; diritto di enfiteusi sulla quota di 1/5 di fabbricato ubicato nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificato catastalmente al Fg. 38 Mapp. 123, cat A/4, di vani 2; diritto di enfiteusi sull'intera proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificati catastalmente al Fg. 17 Mapp. 769, 770 e 771; diritto di enfiteusi sulla quota di 1/5 dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificati catastalmente al Fg. 18, Mapp. 163, 290; diritto di enfiteusi sulla quota di 1/24 dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, via Provinciale snc, identificati catastalmente al Fg. 18, Mapp 289; diritto di enfiteusi sulla quota di 1/5 dei terreni ubicati nel Comune di Scilla (RC), frazione Solano Superiore, Strada Provinciale SP19, identificati catastalmente al Fg. 38, Mapp. 122, 124 e 125; piena proprietà della quota di 1/2 dei terreni ubicati nel Comune di Bagnara Calabria (RC), località Piciò, identificati catastalmente al Fg. 1, Mapp. 99 AA e AB, Fg. 39, Mapp. 13 AA e AB, 215, 216 AA e AB, 217; piena proprietà della quota di 1/5 dei terreni ubicati nel

Comune di Bagnara Calabria (RC), località Piciò, identificati catastalmente al Fg. 39, Mapp. 422 e 423; piena proprietà della quota di 24/40 dei terreni ubicati nel Comune di Bagnara Calabria (RC), località Piciò, identificati catastalmente al Fg. 39, Mapp. 9 AA e AB; immobili tutti sommariamente descritti nella perizia redatta dal perito Antonio Misefari nonché nella nota integrativa alla stessa, agli atti della procedura, riportante la descrizione analitica dell'unità immobiliare, la provenienza, i confini, gli accertamenti urbanistici, i vincoli, gli oneri, le servitù, lo stato di conservazione. Immobili liberi.

**Base d'asta pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00)**

pari all'offerta già a mani del Curatore

**Rilancio minimo pari ad euro 1.000,00 (mille/00)**

La vendita è soggetta ad imposte di legge (imposta di registro).

## D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

#### **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, ad eccezione del sabato e festivi;

- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), 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 perciò 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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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.

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.

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.

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.

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

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).

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.

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.

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

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.

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.

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).

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

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.

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.*

\*

**CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve quindi 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 o unito civilmente (L.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 un cittadino straniero non CEE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza e di permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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) il Lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo della procedura concorsuale del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al valore base d'asta indicato nell'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 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 similare) 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 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;

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:** anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a) Bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente 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; qualora l'offerente sia un

cittadino straniero extra CEE, copia del certificato di cittadinanza e del permesso di soggiorno in corso di validità.

- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- d) procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) 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 notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima e, in particolare, di aver preso atto dello stato degli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, nonché la manifestazione di voler assumere direttamente tali

incombenze.

**MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Fallimento Gioda Transport di Randazzo Noto Nicola SNC e dei Soci, acceso presso la Banca Intesa Sanpaolo Spa IBAN: IT87P0306911166100000015751 con causale “Asta – Lotto 2”; la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell’offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito;

**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;

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:** le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto degli offerenti, dei loro avvocati, dei creditori ammessi allo stato passivo, dei comproprietari non eseguiti, 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 15.00 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 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, 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Il trasferimento del diritto reale verrà effettuato entro 30 giorni dal saldo del prezzo (e del relativo fondo spese) a cura di un Notaio incaricato dal Curatore.

Qualora pervenga alla Curatela un'offerta irrevocabile d'acquisto per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo di aggiudicazione, il Curatore può sospendere la

vendita ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F. In tal caso, sarà fissata una nuova gara competitiva, avanti il Curatore, fra l'aggiudicatario provvisorio e il nuovo offerente, con le seguenti modalità:

- 1) l'aggiudicatario provvisorio verrà invitato ad integrare il deposito cauzionale, fino a concorrenza dell'importo versato a titolo cauzionale dall'offerente migliorativo;
- 2) il prezzo base dell'asta sarà pari alla miglior offerta presentata;
- 3) i partecipanti saranno invitati ad effettuare rilanci nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita e dovranno essere effettuati entro tre minuti dall'ultimo rilancio;
- 4) il bene oggetto di vendita verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore a chi avrà effettuato l'offerta più alta, decorsi tre minuti dall'ultimo rilancio;
- 5) in difetto di offerte in aumento, il Curatore disporrà l'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente;
- 6) la mancata partecipazione all'asta da parte del nuovo offerente ovvero il mancato pagamento del saldo prezzo, entro il termine stabilito, da parte dello stesso, comporterà la definitiva aggiudicazione del bene immobile nei confronti del precedente aggiudicatario;
- 7) si rimanda al presente avviso di vendita per individuare i termini e le modalità per effettuare il pagamento del saldo prezzo.

**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, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

**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.

[B]

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

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concorsuale entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese dovuto per pagamento delle spese connesse all'atto di trasferimento. Tale deposito è da intendersi

provvisorio e, qualora incapiente, dovrà essere integrato dall'aggiudicatario a semplice richiesta del Curatore. La quota di tale fondo spese, eventualmente eccedente il dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle spese connesse al trasferimento, comprese le spese generali, gli oneri notarili e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, cancellazione di iscrizioni e trascrizioni. I relativi adempimenti saranno a carico e a cura della parte acquirente.

In caso di vendita di immobili soggetti ad IVA l'aggiudicatario dovrà provvedere all'integrale pagamento di tale imposta.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del Curatore:

- a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche

dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

- b) i siti ulteriori, individuati per la pubblicità, in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it),

[www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it](http://www.tribunale.reggiocalabria.giustizia.it)

#### RENDE NOTO

- a) 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 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. 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, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli eventuali interessati dovranno rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di

manutenzione del bene oggetto di offerta, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dello stesso e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità. Gli stessi 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, esperendo i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo. La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto nel quale l'unità immobiliare attualmente si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, senza garanzia dall'evizione, nonché da vizi e/o difetti, ridotto livello qualitativo e inferiore quantità del compendio sopra descritto, corretto funzionamento, conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza e mancanza della agibilità del compendio e della sua regolarità urbanistica. Conseguentemente, la vendita deve intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente, il quale rinuncia ad azionare gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute; ecc.). La proposta irrevocabile dovrà pertanto contenere tale espresso esonero;

- c) che gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di dotazione

- e allegazione dell'attestato di prestazione energetica;
- d) 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 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 dalla stipula dell'atto di trasferimento;
- e) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'acquirente;
- f) che la partecipazione alle vendite concorsuali non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore (tel. 035/214556, e-mail [alessandro.testa@studioberlanda.it](mailto:alessandro.testa@studioberlanda.it)), nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale tel. 0444/346211.

È possibile visionare il bene previa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e appuntamento con il Curatore.

Bergamo, li 9 giugno 2023”

\*

Tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore

chiede

che l'Ill.mo Giudice delegato voglia autorizzare lo scrivente a procedere come indicato in istanza, in conformità al Programma di Liquidazione approvato dai competenti Organi della procedura.

Il presente atto autorizzativo verrà notificato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 L.F. comma 3° a tutti i creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Con osservanza.

Bergamo, 9 giugno 2023

IL CURATORE

