

TRIBUNALE DI BERGAMO
FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ "GRUPPO BONAVENTURA S.B. SRL"

PROC. N. 1/2012 R.F.

GIUDICE DELEGATO: DOTT ATTILIO BURTI

CURATORE FALLIMENTARE: RAG. FABIO BOMBARDIERI

* * *

AVVISO DI VENDITA (BANDO) SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
SINCRONA MISTA IMMOBILI E MOBILI LA SPEZIA - LOTTO UNICO (NONA GARA)

* * *

PARTE PRIMA

Il Curatore della procedura rende noto che sono poste in vendita, in **UNICO LOTTO**, i beni immobili ed i macchinari (ormai rottami) di seguito sommariamente descritti, meglio individuati nelle perizie di stima dell'Ing. Riccardo Maccario alle quali si fa espresso rimando, nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse si trovano:

A. piena proprietà per la quota di 1000/1000 del complesso immobiliare in costruzione in Comune di Carrodano, località Mattarana (SP), nei pressi di Via 25 Aprile, costituito dalle seguenti unità immobiliari (U.I.U) identificate catastalmente al Catasto Fabbricati, partita intestata alla società in epigrafe, per la quota di 1/1, foglio 10, mappale 482, in corso di costruzione F/3 in cinque distinti fabbricati:

- n. 5 appartamenti in costruzione con relative aree di pertinenza, identificati negli elaborati di progetto come U.I.U. n. 1, 2, 3, 4, 5 del fabbricato F1 denominato Residenza Monterosso;
- n. 7 appartamenti in costruzione con relative aree di pertinenza, identificati negli elaborati di progetto come U.I.U. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del fabbricato F2 denominato Residenza Manarola;
- n. 7 appartamenti in costruzione con relative aree di pertinenza, identificati negli elaborati di progetto come U.I.U. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 del fabbricato F3 denominato Residenza Vernazza;
- n. 4 appartamenti in costruzione con relative aree di pertinenza, identificati negli elaborati di progetto come U.I.U. n. 1, 2, 3, 4 del fabbricato F4 denominato Residenza Riomaggiore;

- n. 8 appartamenti in costruzione con relative aree di pertinenza, identificati negli elaborati di progetto come U.I.U. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 del fabbricato F5 denominato Residenza Corniglia;
- lotto di terreno, originato dalla fusione dei mapp. 101 (6.540 mq), 102 (32 mq) e 313 (3.520 mq), della superficie catastale complessiva, al lordo dei fabbricati insistenti su di esso, di 10.092 mq circa;

B. piena proprietà per la quota di 1/1 degli appezzamenti di terreni siti in Borghetto di Vara (SP), nelle adiacenze del torrente Pogliaschino e della Strada Provinciale denominata via Nazionale all'altezza circa del civico 37, identificati al catasto terreni come segue:

- partita 227, foglio 19, mappale 42, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 790, reddito dominicale Euro 3,06, reddito agrario Euro 3,06;
- partita 280, foglio 19, mappale 264, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 560, reddito dominicale Euro 2,17, reddito agrario Euro 2,17;
- partita 287, foglio 19, mappale 265, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 630, reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 2,44;
- partita 227, foglio 19, mappale 102, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 180, reddito dominicale Euro 2,44, reddito agrario Euro 2,44.

C. Rottame di Grù a torre con montaggio per elementi a rotazione in alto a postazione fissa su basamento BENAZZATO Tipo CB 4510 mod. 45-1000, immatr. 2002, portata 1000Kg con sbraccio 44,5 mt – 3000Kg, con sbraccio 17,5 mt;

Rottame di Grù a torre automontante con rotazione in basso SAN MARCO SM 500, immatr. 1989, portata 500Kg con sbraccio 15 mt – 1000Kg con sbraccio 8 mt;

Il prezzo base del LOTTO UNICO è di Euro 375.000,00 (a fronte di un valore di perizia di euro 2.872.564,00), importo determinato, sulla base di quanto esposto nelle perizie di stima redatte dall'Ing. Riccardo Maccario, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento, come segue:

Valore di stima complessivo delle singole unità		
---	--	--

immobiliari	euro	4.418.770,00
Importo complessivo degli adeguamenti e correttivi di stima determinati dal perito specificamente per ciascuna unità immobiliare per lavori ancora da eseguire e/o vizi e/o difformità.	Euro	-1.197.162,12
Riduzione a corpo per Opere di Urbanizzazione da realizzare	euro	- 389.266,67
Valore di stima Lotto unità immobiliari in costruzione in Comune di Carrodano	euro	2.832.341,21
Valore di stima terreni in Comune Borghetto di Vara	euro	4.222,80
Valore di stima delle due gru (ormai rottami)		36.000,00
arrotondamento	euro	-64,01
Prezzo Base prima Gara	euro	2.872.500,00
Prezzo Base seconda Gara	euro	2.160.000,00
Prezzo Base terza Gara	euro	1.728.000,00
Prezzo Base quarta Gara	euro	1.380.000,00
Prezzo Base quinta Gara	euro	1.105.000,00
Prezzo Base sesta Gara	euro	885.000,00
Prezzo Base settima Gara	euro	665.000,00
Prezzo Base ottava Gara	euro	500.000,00
Prezzo Base NONA PROCEDURA COMPETITIVA	euro	375.000,00

Saranno valide le offerte irrevocabili di acquisto ex art 1329 codice civile presentate per prezzo inferiore di non oltre il 20% rispetto al prezzo base di gara (e, quindi per il prezzo di euro 300.000).

In caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad Euro 12.000,00.

I beni immobili e mobili che compongono il Lotto posto in vendita sono dettagliatamente individuate, descritte e valutate nelle perizie di stima dell'Ing. Riccardo Maccario, e nei relativi allegati, depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bergamo e in copia allo scrivente curatore, e pubblicate, unitamente al presente avviso, previa pubblicazione del medesimo

nell'apposita sezione del portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.tribunale.bergamo.it e www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, sui portali internazionali multilingue www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it.

Si evidenzia la necessità di consultare le perizie ed i relativi allegati per prendere atto:

- dei criteri di determinazione del valore di stima attribuito a U.I.U. ed agli appezzamenti di terreno;
- dei criteri e dell'importo degli adeguamenti e correttivi di stima applicati relativamente alle unità immobiliari urbane in costruzione per lavori ancora da eseguire, e/o vizi e/o difformità;
- di tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti a qualsiasi titolo;
- dell'elenco analitico delle difformità riscontrate relativamente a ciascuna U.I.U..

Tutte le unità immobiliari che compongono il Lotto, sono libere da persone e cose. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente la commissione dell'1,5% del prezzo di vendita a favore di Abilio Spa per l'*"incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili"*, le spese per il verbale notarile di gara, ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio incaricato

Relativamente alle unità immobiliari in costruzione in Comune di Carrodano (SP), si precisa che:

- sono state edificate in attuazione di P.P. cui ha fatto seguito la Convenzione urbanistica 23/06/2008 (notaio Mario Donati in Clusone, Bergamo, nn. 114665/52848) che prevede una serie di opere di urbanizzazione che non sono state ancora realizzate e senza le quali gli eventuali interventi sulle singole U.I.U. per ultimarle non sarebbero sufficienti per renderle abitabili;
- esistono una serie di difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluoghi e quanto autorizzato, riconducibili a quattro tipologie (specificate in dettaglio per ciascuna U.I.U. al punto 4.2.1 della perizia):
 - 1) significativo innalzamento delle coperture (quota di gronda e di colmo dei tetti);
 - 2) realizzazione di due locali fuori terra ricavati in corrispondenza del passaggio

coperto comune al fabbricato F3- "Vernazza" (in corrispondenza delle U.I.U. 1 e 4);

3) ampliamento di alcuni terrazzi (superficie non residenziale);

4) modifica della distribuzione interna delle U.I.U.

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Carrodano non si è espresso in merito alla loro sanabilità o meno di dette difformità, né sull'importo dell'oblazione in caso di sanabilità delle stesse;
- la stima delle stesse è conseguentemente stata effettuata dal perito considerando non sanabili le difformità sub. 1) e 2) e sanabili quelle sub. 3) e 4) e considerando che, per quanto concerne le quote di copertura, nonché gli aumenti di volumetria creatisi con la realizzazione dei due locali sub. 2) gli stessi vengano, attraverso demolizione/ricostruzione, riportati allo stato autorizzato.

Le condizioni della vendita, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate nella parte seconda del presente bando di gara.

La deliberazione sulle offerte pervenute e l'eventuale gara tra gli offerenti è fissata **alle ore 9,00 del 10 dicembre 2026** presso lo Studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Curatore Rag. Fabio Bombardieri, con studio in Bergamo, Via Ghislanzoni n. 41, tel.035-233.203, fax 035-244739, e-mail: bombardieri@studio.co.it.

Le **visite agli immobili** vanno richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

* * *

PARTE SECONDA

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge. La vendita è a corpo e non a misura, senza garanzie da parte della procedura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo. La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per

vizi, evizione e mancanza di qualità dei beni. Il Fallimento dà in ogni caso atto che il trasferimento dei beni della procedura avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente dall'evizione nonché di eventuali loro (i) vizi e/o difetti; (ii) ridotto livello qualitativo e inferiore quantità; (iii) corretto funzionamento (degli eventuali impianti) (iv) mancanza dell'agibilità dei beni e/o della possibilità di acquisirla (v) regolarità edilizia e/o urbanistica dei beni immobili e/o della possibilità di acquisirle. Conseguentemente, la vendita deve intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente e l'aggiudicatario non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare contro il Fallimento 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 spese sostenute; etc.); e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia (espressamente esclusa) del venditore. Da ultimo, si precisa che gli eventuali oneri per l'ultimazione della costruzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste da Convenzioni urbanistiche, per gli adeguamenti conseguenti a difformità alle prescrizioni di legge, per sanatorie edilizie e/o per interventi di demolizione a tale fine eventualmente necessario e/o bonifica, resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- 2) I beni posti in vendita vengono ceduti con le situazioni di fatto descritte nel presente bando e nella perizia di stima dell'Ing. Riccardo Maccario, nello stato di deperimento conseguente allo stato di abbandono in cui i beni immobili e mobili si trovano da ormai quasi 15 anni, situazioni tutte che non saranno rimosse dal Fallimento ma dall'aggiudicatario a sua cura e spese.
- 3) I beni immobili posti in vendita saranno consegnati nella situazione di fatto in cui si troveranno all'atto della stipula dell'atto di compravendita. Ove dovesse intervenire l'occupazione illegittima degli stessi, la stessa non sarà rimossa dal Curatore ma dall'aggiudicatario, che sarà pertanto tenuto a liberare gli immobili trasferitigli a sua cura e spese.
- 4) I beni immobili vengono venduti libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario unitamente alla cancellazione della trascrizione della

sentenza di fallimento.

- 5) **Il Prezzo di vendita non potrà essere inferiore di oltre il 20% al Prezzo Base Nona Gara, indicato nella prima parte del presente avviso di vendita, (non potrà quindi essere inferiore all'80% del Prezzo Base Ottava Gara, ossia ad euro 300.000,00).**
- 6) **Sono ad esclusivo carico dell'acquirente la commissione dell'1,5% del prezzo di vendita a favore di Abilio Spa per l'“incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili”, nonché gli oneri fiscali di qualunque tipo relativi alla vendita (Iva e/o registro; imposte di bollo, ipotecarie e catastali; come e nella misura vigente all'atto del trasferimento).** Il Fallimento opta per l'applicazione dell'Imposta sul Valore Aggiunto relativamente ai beni per i quali tale opzione è consentita dalla Legge.
- 7) Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese ed i compensi dovuti al Notaio dott. Armando Santus in relazione sia all'atto di compravendita che per la redazione e registrazione, se dovuta, del verbale di gara d'asta per l'aggiudicazione al miglior offerente, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento.
- 8) Il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e spese dovrà essere effettuato contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, e in ogni caso, entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 9) Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F.. Gli adempimenti e le spese, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio incaricato, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario (compresa la cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento), senza possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento.
- 10) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, il curatore fallimentare acquisirà la caparra confirmatoria e potrà richiedere il risarcimento di eventuali maggiori danni.

VISITE AI BENI IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

- 11) Il Curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare i beni posti in vendita, previa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Il Curatore programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI VENDITA

- 12) La vendita sarà eseguita senza incanto, mediante procedura di tipo competitivo conforme a quanto disposto dall'art. 107, primo comma, L.F..
- 13) Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista, di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32. Pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.
- 14) Le offerte dovranno essere irrevocabili ai sensi dell'art. 1329 c.c. non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito o se non corredate dal deposito per cauzione pari almeno al 10% della somma offerta. L'interessato si intende pertanto obbligato ad acquistare, irrevocabilmente, sin dal momento della presentazione dell'offerta.
- 15) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso (ed in particolare nelle "CONDIZIONI DELLA VENDITA di cui ai precedenti punti da 1 a 10), nella relazione peritale e nei suoi allegati.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

A) OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

- 16) Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'apertura delle buste, e quindi entro **le ore 12,00 del giorno 9 dicembre 2026** presso lo studio del Notaio Armando Santus di Bergamo, Via Divisione Julia n. 7, in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, offerta di acquisto irrevocabile debitamente sottoscritta. Sulla busta dovrà essere riportata esclusivamente la presente dicitura: "*Offerta irrevocabile di acquisto di beni immobili e mobili – Fallimento Gruppo Bonaventura S.B. S.r.l. – Gara fissata per il giorno 10 dicembre 2026 alle ore 9,00*".
- L'offerta dovrà essere in bollo di € 16,00 ed essere accompagnata dal deposito**

di cauzione d'importo pari al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall.to Gruppo Bonaventura S.B. Srl n.1/2012" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

- 17) L'offerta dovrà essere irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. e dovrà contenere:
- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
 - se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante;
 - se 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bergamo);
 - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (N. 1/2012);
 - l'indicazione che l'offerta è formulata per il LOTTO UNICO di cui al presente bando;
 - la descrizione sintetica del bene (complesso immobiliare in corso di costruzione in Comune di Carrodano, terreni in Comune di Borghetto di Vara; macchine operatrici);
 - l'indicazione del Curatore della procedura (Rag. Fabio Bombardieri);
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**10 dicembre 2026 alle ore 9,00**)
 - l'espressa dichiarazione che *"la presente proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c. con obbligo del sottoscritto proponente a*

mantenere ferma la medesima fino a 90 giorni successivi alla gara d'asta; la somma depositata, unitamente alla presente proposta irrevocabile di acquisto, a titolo di cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria in ipotesi di aggiudicazione dell'offerta";

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al Prezzo Base Ottava Gara, indicato nella prima parte del presente avviso di vendita) in misura non superiore al 20% (non potrà quindi essere inferiore all'80% del Prezzo Base Ottava Gara e, quindi ad euro 300.000,00);
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli estremi e l'importo della cauzione, **pari almeno al 10% della somma offerta, dovrà essere effettuato esclusivamente con bonifico bancario istantaneo** sul conto corrente intestato al fallimento, con le **seguenti coordinate IBAN: IT 89 P 05034 11121 000000001306 con la causale "Tribunale di Bergamo – Fallimento Gruppo Bonaventura S.B. Srl – cauzione per offerta acquisto Lotto Unico", con valuta non successiva al 9 dicembre 2026** (ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte); la ricevuta del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento (CRO/TRN) deve essere allegata alla busta contenente l'offerta; il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, *"di conoscere lo stato dei beni; di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto e di essere edotto sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine ai beni immobili (anche a riguardo delle difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluoghi e quanto autorizzato, ed al fatto che solo una parte di tali difformità sono considerate sanabili) ed ai beni mobili (due grù) che compongono il Lotto Unico; di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; di conoscere integralmente ed accettare incondizionatamente quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, ed in particolare nelle "CONDIZIONI DELLA VENDITA di cui ai punti da 1 a 10";*

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- fotocopia avanti e retro di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, nonché della partita IVA e del certificato del Registro delle Imprese se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa individuale. Se l'offerente è una società vanno trasmessi copia del certificato del Registro delle Imprese e della partita IVA, l'indirizzo e, relativamente al soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara: fotocopia del documento d'identità, documentazione attestante i poteri a compiere l'operazione.

B) OFFERTE TELEMATICHE

- 18) Gli interessati all'acquisto dovranno presentare le offerte di acquisto mediante modalità telematica (corredate di versamento di euro 16,00 per marca da bollo virtuale) **entro le ore 12 del giorno 9 dicembre 2026** mediante accesso al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure al portale del gestore della vendita telematica Notartel (<https://astepubbliche.notariato.it>).
- 19) L'offerta telematica dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" alternativamente mediante:
 - l'utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015;
 - l'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

I documenti vanno 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 III, art. 12. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 26.2.2015 n. 32.

- 20) 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.
- 21) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- 22) L'offerta telematica dovrà contenere:
- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa), il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
 - se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata e le generalità del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bergamo);
 - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (N. 1/2012);
 - l'indicazione che l'offerta è formulata per il LOTTO UNICO di cui al presente bando;
 - la descrizione sintetica del bene (complesso immobiliare in corso di costruzione in Comune di Carrodano, terreni in Comune di Borghetto di Vara; macchine operatrici);
 - l'indicazione del Curatore della procedura (Rag. Fabio Bombardieri);
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (**10 dicembre 2026 alle ore 9,00**)
 - l'espressa dichiarazione (anche in documento da allegare all'offerta):

- *che "la presente proposta è irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c. con obbligo del sottoscritto proponente a mantenere ferma la medesima fino a 90 giorni successivi alla gara d'asta; la somma depositata, unitamente alla presente proposta irrevocabile di acquisto, a titolo di cauzione, sarà considerata quale caparra confirmatoria in ipotesi di aggiudicazione dell'offerta";*
- *"di conoscere lo stato dei beni; di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto e di essere edotto sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine ai beni immobili (anche a riguardo delle difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluoghi e quanto autorizzato, ed al fatto che solo una parte di tali difformità sono considerate sanabili) ed ai beni mobili (due grù) che compongono il Lotto Unico; di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; di conoscere integralmente ed accettare incondizionatamente quanto contenuto nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita, ed in particolare nelle "CONDIZIONI DELLA VENDITA di cui ai punti da 1 a 10";*
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al Prezzo Base Ottava Gara, indicato nella prima parte del presente avviso di vendita) in misura non superiore al 20% (non potrà quindi essere inferiore all'80% del Prezzo Base Ottava Gara e, quindi, ad euro 300.000,00);
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli estremi e l'importo della cauzione versata con le modalità di cui al successivo punto 23 con allegazione della ricevuta del bonifico;
- fotocopia avanti e retro di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, nonché della partita IVA e del certificato del Registro delle Imprese se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa individuale. Se l'offerente è una società vanno trasmessi copia del certificato del Registro delle Imprese e della partita IVA, l'indirizzo e, relativamente al soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della

società e che parteciperà alla gara: fotocopia del documento d'identità, documentazione attestante i poteri a compiere l'operazione;

- 23) **Il versamento della cauzione, pari almeno al 10% della somma offerta, dovrà essere effettuato esclusivamente con bonifico bancario istantaneo** sul conto corrente intestato al fallimento, con le **seguenti coordinate IBAN: IT 89 P 05034 11121 000000001306 con la causale “Tribunale di Bergamo – Fallimento Gruppo Bonaventura S.B. Srl – cauzione per offerta acquisto Lotto Unico”**, con valuta non successiva al **9 dicembre 2026** (ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte); la ricevuta del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento (CRO/TRN) deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta; il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.
- 24) Le offerte telematiche dovranno:
- essere sottoscritte digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena l'inammissibilità;
 - essere complete di Bollo digitale da ottenere secondo le modalità indicate nella sezione “Pagamento di bolli digitali” del Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/>).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

- 25) Il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 9,00** si procederà, alla presenza del Curatore, dinanzi al notaio dott. Armando Santus, nel suo studio in Bergamo, via Divisione Julia n.7, all'apertura delle buste cartacee e alla autenticazione di quelle telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alle deliberazioni sulle stesse.
- 26) Coloro che avranno formulato un'offerta valida su supporto analogico (cartaceo) parteciperanno comparendo personalmente innanzi al suddetto notaio il quale dovrà inserire queste offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.
- 27) Coloro che avranno formulato un'offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al Portale <https://astepubbliche.notariato.it> gestito dalla società Notartel Spa la quale, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo

di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con le credenziali per l'accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al suddetto notaio.

- 28) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata da notaio, procura che, in caso di offerta telematica, dovrà essere allegata a quest'ultima in copia per immagine.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- 29) In presenza di un'unica offerta

Nel caso di presentazione di un'unica offerta valida per un prezzo offerto non inferiore di oltre il 20% al Prezzo Base Nona Gara, si procederà all'aggiudicazione mediante accoglimento della stessa, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente avanti al notaio ovvero, in caso di offerta presentata telematicamente, non sia collegato al Portale.

- 30) In presenza di più offerte

In presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una Gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non collegato al Portale, con rilancio minimo di euro **12.000,00**.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, ed in presenza di offerte equiparabili a chi ha fatto l'offerta per primo, purchè tale offerta sia per un prezzo non inferiore di oltre il 20% al Prezzo Base Ottava Gara e, quindi ad euro 300.000,00.

In caso di adesione alla gara:

- i soggetti che avranno presentato un'offerta ad un prezzo offerto inferiore al Prezzo Base Ottava Gara in misura non superiore al 20% (e quindi non inferiore ad euro 300.000,00) potranno partecipare alla gara e ciò anche qualora siano state presentate una o più offerte a prezzo pari o superiore al predetto Prezzo Base Nona Gara;
- i rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al notaio saranno

riportati nel Portale a cura del notaio 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 notaio;

ed il Lotto Unico verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto, qualora tale prezzo non inferiore di oltre il 20% al Prezzo Base Ottava Gara (e quindi non inferiore ad euro 300.000,00).

Qualora il prezzo più alto, sia in caso di assenza di adesione alla gara che di avvenuto esperimento della stessa, sia inferiore al Prezzo Minimo di Gara, in misura non superiore al 20% (e quindi non inferiore ad euro 300.000,00) l'aggiudicazione potrà essere effettuata al maggior offerente, qualora il Curatore, informato il Giudice Delegato, ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in tale ipotesi il Curatore si riserva di aggiudicare provvisoriamente il bene sciogliendo la riserva entro i quindici giorni successivi, termine dal quale decorrerà la sospensione della vendita ex art. 107, comma 4, L.F..

Al termine della gara il Notaio provvederà a rilasciare il relativo verbale che verrà depositato in Tribunale nel fascicolo del Fallimento.

TRASFERIMENTO DEL BENE

- 31) L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo a seguito del saldo del prezzo e degli oneri tributari, e in ogni caso, entro il termine tassativo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

In sede di stipula del rogito notarile di compravendita, che verrà redatto dal Notaio Armando Santus di Bergamo, la cauzione verrà imputata in conto prezzo.

- 32) Ai sensi dell'art. 107, co. 4 L.F. si riterranno altresì valide le offerte irrevocabili di acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10%), pervenute, da soggetti diversi dai partecipanti alla gara, nelle forme e con il contenuto previsto dal presente avviso di vendita, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data della gara (ovvero dalla data nella quale il Curatore avrà sciolto la riserva ai sensi di quanto previsto al penultimo periodo del precedente punto 30) per un prezzo migliorativo per un importo non inferiore al venti per cento

(20%) del prezzo di aggiudicazione; in tal caso si procederà ad una nuova gara alla quale saranno legittimati a partecipare esclusivamente l'aggiudicatario ed i nuovi soggetti che hanno presentato le offerte migliorative, per un importo non inferiore al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, i quali saranno invitati a competere sulla più alta offerta in aumento, con rilancio minimo sempre di euro **12.000,00**; ove l'aggiudicatario (e gli altri eventuali soggetti che hanno presentato offerte migliorative valide) non intendano partecipare alla relativa gara, il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento, non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, di importo più elevato.

- 33) Il Comitato dei creditori del fallimento o altri interessati, ai sensi dell'art. 108 L.F., potranno, entro 10 giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione di cui al comma 5, art. 107 L.F. riferita agli esiti della gara, ed in presenza di gravi e giustificati motivi, presentare istanza per richiedere all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato l'impedimento del perfezionamento della vendita.
- 34) In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.
- 35) La consegna beni immobili e mobili avverrà entro dieci giorni dalla data di stipula dell'atto notarile;
- 36) Il Giudice Delegato, avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo), emetterà il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ex art. 108 L.F.. Gli adempimenti e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come le spese e gli onorari dovuti per la redazione e registrazione, se dovuta, del verbale di gara per l'aggiudicazione al miglior offerente, ed il successivo rogito notarile di compravendita, saranno definitivamente a carico dell'acquirente, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Fallimento.
- 37) In mancanza di versamento del residuo prezzo nei termini previsti, così come in

ogni altra ipotesi di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Fallimento acquisirà la caparra confirmatoria, avrà diritto di incamerare a titolo di penale qualunque altra somma incassata, salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

- 38) All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- 39) La pubblicità verrà effettuata con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con i relativi allegati sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.tribunale.bergamo.it e www.esecuzionigiudiziarie.it, sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, nonché, trattandosi di beni di valore superiore ad euro 250.000,00, pubblicazione di annuncio sui portali internazionali multilingue www.auction-italy.com e www.auctionitaly.it.
- b) conferimento alla società specializzata Abilio Spa di *"incarico per l'assistenza alla vendita in blocco dei beni immobili e relativi beni mobili"* (conformemente allo schema di massima allegato alla presente istanza) che contempla un piano di assistenza alla vendita e gestione degli immobili e degli annessi beni mobili (comprendente le seguenti attività: Analisi e rappresentazione dei luoghi; Pubblicizzazione commerciale della vendita; Gestione delle attività di lead generation e assistenza alla vendita, con relativi accompagnamenti in visita dei potenziali acquirenti; Redazione di Report conclusivo) remunerato da una commissione, posta interamente a carico dell'acquirente, pari all'1,5% del prezzo di vendita, fatto salvo il caso in cui, all'esito del tentativo di vendita, il compendio rimanesse invenduto; in tale ipotesi, Abilio avrà diritto di ricevere dalla Procedura, a titolo di parziale rimborso per l'attività svolta, un importo pari a euro 300,00 + IVA

- 40) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, terzo comma, L.F., copia dell'avviso di

vendita sarà notificata dal Curatore a mezzo di posta elettronica certificata, almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte, a ciascuno, ove esistenti:

- a) dei creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ.;
- b) dei promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2775 bis cod. civ.;
- c) dei creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Bergamo, 16_ settembre 2026

IL CURATORE
(Rag. Fabio Bombardieri)