

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

REGOLAMENTO DI PROCEDURA

COMPETITIVA DI VENDITA SENZA INCANTO

Concordato Preventivo S.I.E.G. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (di seguito "Procedura" o "SIEG"), con sede legale in Verdellino (BG) Corso Europa m. 20, in persona del Liquidatore Giudiziale, dottor Marco Sabatni, nominato con decreto di omologa del 9 novembre 2018, Giudice Delegato dottoressa De Simone

premesse

- che risultano di proprietà della SIEG, tra l'altro, le seguenti unità immobiliari:

LOTTO 1: Settala (MI), S.S. Paullese – capannone uso produttivo di mq. 36, superficie destinato uffici e servizi igienici e mq 545 quale superficie produttiva destinata deposito, catastalmente individuato foglio 19 mappale 330 sub. N.C.E.U. (in seguito "Lotto 1").

LOTTO 2: Verdellino (BG), Corso Europa n. 20 – capannone uso produttivo oltre area pertinenziale uso esclusivo compost da mq. 310, superficie destinata uffici e servizi igienici piano terra e primo piano, mq 690 superficie produttiva destinata deposito, mq. 650 superficie area esterna, catastalmente individuato foglio 5 mappale 1802 sub. 1 N.C.E.U., foglio 9 mappale 1922 N.C.T. (in seguito "Lotto 2");

LOTTO 3: Verdellino (BG), Corso Europa n. 18 – U.I. capannone uso produttivo composta da mq. 45, superficie destinata uffici servizi igienici piano terra, mq 810 superficie produttiva destinata deposito, mq. 650 superficie area esterna pertinenza esclusiva, catastalmente individuato foglio 5 mappale 1802 sub. 2 N.C.E.U. (in seguito "Lotto 3").

(in seguito complessivamente "Immobili")

- che la Procedura intende procedere alla vendita disgiuntamente o anche in blocco dei suddetti immobili rispettivamente ai seguenti prezzi base:
- Lotto 1 **euro 150.000,00.**= (centocinquantamila/00);
- Lotto 2 **euro 277.020,00.**= (duecentosettantasettemilazeroventi/00);
- Lotto 3 **euro 306.524,00.**= (trecentoseimilacinquecentoventiquattro/00);
- che il trasferimento anche disgiunto degli Immobili è assoggettato ad Iva per opzione, ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, N. 633;

invita

i soggetti interessati ad acquistare, anche disgiuntamente, gli Immobili e a far pervenire una offerta irrevocabile di acquisto (in seguito "Offerta") secondo le modalità di seguito esposte.

1. Le offerte irrevocabili di acquisto

- 1.1. Possono formulare un'Offerta, con modalità analogica, le persone fisiche e/o giuridiche che, alla data della presentazione della medesima, non si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a procedure concorsuali o ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività. L'Offerta, benché irrevocabile, che sia presentata con modalità analogica, non dà di per sé diritto all'acquisto.

A) Offerte con modalità analogica

- 1.A).1. Gli interessati dovranno far pervenire l'Offerta in busta chiusa anonima con indicazione di un "nome di fantasia" (pseudonimo), numero del lotto e del giorno della gara (e, quindi, a titolo esemplificativo "PLUTO- Lotto 1 - 19/11/2020"). Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- 1.A).2. La busta chiusa contenente l'Offerta, di cui al punto 1.B).1., munita di marca da bollo di Euro 16,00 per la sua validità, deve essere consegnata a mano allo Studio del Commissario Giudiziale, dott. Alberto Volpi, in via Sant'Orsola n. 13, 24122 Bergamo, entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno 18 novembre 2020**, termine ultimo che deve essere inteso come **improrogabile e perentorio**.
- 1.A).3. Il presentatore dell'Offerta analogica deve inserire l'Offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari ad un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione dell'Immobile.
- 1.A).4. Il versamento della cauzione, pari ad un decimo del prezzo offerto, si effettua tramite assegno circolare intestato a "**C.P. N. 22/17 SIEG SRL IN LIQ.NE**", che deve essere allegato all'offerta, oppure tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente della Procedura (**IBAN IT 48 R 03111 11101 0000 0000 1669**) con la seguente causale: numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, nonché un "nome di fantasia" (quindi, a titolo esemplificativo: "C.P. N. 22/17 - 19/11/2020 – Lotto 1- PLUTO). Il versamento a mezzo bonifico bancario va eseguito almeno cinque giorni prima della data fissata per la vendita, così da poterne verificare l'effettivo accredito in detto conto corrente. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata** all'Offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, ovvero la mancata allegazione dell'assegno circolare, è causa di nullità dell'Offerta. Per il contenuto dell'Offerta si rinvia al paragrafo seguente.

2. Contenuto minimo della Offerta con modalità analogica di cui al punto 1.A).

- 2.1. L'Offerta dovrà contenere:
 - I. assegno circolare ovvero copia della contabile relativa al bonifico effettuato per il versamento della cauzione secondo le modalità di cui ai precedenti punti 1.A).3. e 1.A).4;
 - II. dichiarazione di offerta di acquisto contenente i documenti identificativi (v. *infra* punto III) e i recapiti dell'Offerente, in particolare:
 - (a) per le persone fisiche: cognome e nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico e fax, recapito di telefonia mobile, eventuale indirizzo di posta elettronica certificata ovvero, in mancanza, indirizzo e-mail ordinaria. Non sarà possibile intestare l'Immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'Offerta. Se l'Offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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;

- (b) per le imprese individuali e per le società: denominazione sociale, domicilio fiscale/sede legale, codice fiscale e partita Iva, il recapito telefonico e fax, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata, il nome del legale rappresentante;
 - (c) l'indicazione del lotto per il quale l'Offerta è proposta;
 - (d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo base, indicato nell'avviso di vendita per ciascun lotto;
 - (e) la dichiarazione che l'Offerta è irrevocabile;
 - (f) il termine di pagamento del prezzo, oltre ai relativi accessori di legge e oneri tributari, che dovrà avvenire, in una unica soluzione, entro la data espressamente e tassativamente indicata qui di seguito (da ritenersi termine perentorio), contestualmente al rogito notarile, presso il Notaio designato dalla Procedura, come indicato al successivo punto 5);
- III. fotocopia di un documento d'identità dell'Offerente, se si tratta di persona fisica; se l'Offerente è una società, copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'Offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante della società, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - IV. dichiarazione, in duplice copia, relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, unitamente all'IBAN del conto addebitato, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico di Euro 2,00.= massimo verrà detratto dall'importo restituito;
 - V. l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima, consultabili sul portale nazionale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e sui siti internet, www.immobiliare.it, www.aste.online.it, www.esecuzionigiudiziarie.it, www.studiolacroce.it;
 - VI. la copia del presente regolamento siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per integrale accettazione delle condizioni e dei patti ivi previsti.
- 2.2. Non verranno prese in considerazione, a nessun fine, le offerte prive dei documenti di cui sopra e difformi dalle prescrizioni del presente regolamento.
 - 2.3. Al momento della consegna della busta presso lo studio del Liquidatore Giudiziale verrà registrata ed attestata l'ora esatta di tale consegna.
- 3. Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti**
- 3.1. L'Offerente che ha formulato l'Offerta in via analogica deve presentarsi presso lo studio del Commissario Giudiziale dott. Alberto Volpi, in via Sant'Orsola n. 13, 24122 Bergamo, **il giorno 19 novembre 2020 alle ore 11:00.**

- 3.3. All'apertura delle buste, il Liquidatore Giudiziale verificherà la correttezza delle *Offerte* pervenute. Saranno dichiarate inammissibili;
- (i) le *Offerte* pervenute oltre il termine di cui al punto 1.A).2.;
 - (ii) le *Offerte* inferiori al prezzo base previsto per ciascun lotto;
 - (iii) le *Offerte* non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto A;
 - (iv) le *Offerte* accompagnate da cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 3.4. In caso di pluralità di *Offerte* analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
- 3.5. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle *Offerte*, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande ritenute tali.
- 3.6. Se per l'acquisto del lotto risulteranno presentate più *Offerte* valide, si procederà alla vendita mediante gara competitiva tra gli offerenti, presso lo studio Commissario Giudiziale dott. Alberto Volpi, in via Sant'Orsola n. 13, 24122 Bergamo, avanti al Liquidatore Giudiziale e alla presenza del legale rappresentante della SIEG, **in data 19 novembre 2020, alle ore 11:00.**
- 3.7. Alla gara potranno partecipare, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente.
- 3.8. La gara si svolgerà sulla base dell'*Offerta* più alta pervenuta, mediante rialzi in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine (massimo) di sessanta (60) secondi dall'apertura della gara o dall'*Offerta* immediatamente precedente; l'aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari a Euro 10.000,00.= (diecimila/00)**. La gara sarà dichiarata conclusa, quando sarà trascorso il tempo massimo, senza che vi siano state offerte analogiche migliorative rispetto all'ultima *Offerta* valida. L'Offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida con il rilancio più alto sarà dichiarato aggiudicatario dell'Immobile. In tal caso l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.
- 3.9. La gara non potrà avere luogo:
- 3.9.1. per assoluta mancanza di offerte;
 - 3.9.2. per la presenza di offerte non conformi alle condizioni specificate nel presente regolamento e/o comunque non valide.
 - 3.9.3. per mancata adesione degli offerenti alla gara (si rinvia ai punti successivi sull'esito dell'aggiudicazione, nel caso in cui la gara non avesse luogo).
- 3.10. Nel caso in cui risulti presentata un'unica Offerta valida, uguale o superiore al prezzo indicato nell'invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente. In tal caso l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.
- 3.11. Se tutte le Offerte risultassero di uguale importo e la gara non avesse luogo, il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore di chi risulterà aver depositato per primo l'*Offerta*, in base alle

risultanze acquisite. In tal caso l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

- 3.12. Sempre nell'ipotesi in cui la gara non dovesse aver luogo, si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica, purché abbia presentato Offerta conforme alle prescrizioni del presente regolamento di cui al punto 1.A). In tal caso l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.
- 3.13. L'Offerente che ha formulato la domanda in via analogica di cui al paragrafo 1.A). potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento di identità dell'Offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal Certificato del Registro delle Imprese.
- 3.14. L'Offerente che presenzierà personalmente avanti al Liquidatore Giudiziale deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- 3.15. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'Immobile deve essere definitivamente intestato.

4. Condizioni di vendita

- 4.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli Immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sui beni e spazi comuni del fabbricato di cui gli Immobili in vendita costituiscono porzione.
- 4.2. La vendita è a corpo e non a misura, per cui è espressamente esclusa l'applicazione dell'art. 1538 Cod. Civ.; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né ad alcuna contestazione e/o rivendicazione e/o pretesa ad alcun titolo.
- 4.3. La vendita 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.

La cauzione corrisposta con l'Offerta sarà conteggiata come acconto prezzo ai fini della vendita per l'Offerente-Aggiudicatario.

Peraltro, si precisa che, qualora l'Aggiudicatario non provvedesse al saldo ed al rogito entro il termine perentorio all'uopo fissato per l'acquisto entro e non oltre 75 giorni dall'aggiudicazione, la

cauzione sarà definitivamente incamerata dalla Procedura a titolo risarcitorio e l'aggiudicatario perderà il diritto all'acquisto, fatta salva la facoltà della Procedura di agire, ai sensi di legge, per ottenere il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

- 4.4. Gli Immobili verranno venduti liberi da eventuali gravami e iscrizioni ipotecarie, cancellate ex art. 182- 108, Legge Fallimentare, con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita.
- 4.5. La proprietà dei Immobili e ogni onere fiscale saranno rispettivamente a favore e a carico dell'Offerente-Aggiudicatario.

5. Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita

- 5.1. In ipotesi di aggiudicazione di uno dei Lotti sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo dovrà essere effettuata, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dalla Procedura, tassativamente entro e non oltre 75 giorni dall'aggiudicazione.

Detto termine è da ritenersi perentorio a pena di decadenza ad ogni effetto di legge, fatta salva tuttavia la facoltà della Procedura di accordare una proroga di massimo 60 giorni per giustificato motivo, ove richiesta dall'Aggiudicatario, con comunicazione inviata al Liquidatore Giudiziale a mezzo raccomandata o PEC, almeno dieci giorni prima della scadenza del termine previsto per la stipula dell'atto di compravendita, previo parere favorevole del Commissario giudiziale e previa autorizzazione da parte del Comitato dei Creditori. Con detta comunicazione l'Aggiudicatario si obbliga a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%.

In tal caso l'Aggiudicatario sarà obbligato a versare, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, contestualmente al deposito della richiesta di proroga, una ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, che sarà disciplinata secondo le medesime regole della precedente.

- 5.2. La cessione avverrà alla data di stipulazione del rogito.
- 5.3. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto, dedotta la cauzione, in una unica soluzione, mediante bonifico bancario, al conto corrente della Procedura (**IBAN IT 48 R 03111 11101 0000 0000 1669**), con valuta fissa in pari data, oppure con assegno/i circolare/i intestati a "**C.P. 22/2017 SIEG srl IN LIQ.NE**" da consegnarsi al momento della stipula del rogito. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- 5.4. I costi notarili e di registrazione relativi alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli Immobili sono tutti a carico dell'Offerente-Aggiudicatario, così come tutti gli ulteriori eventuali costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene in vendita.
- 5.5. Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

6. Varie

- 6.1. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, e successive modifiche, e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

- 6.2. Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano.
- 6.3. Il testo del presente regolamento è pubblicato sul portale nazionale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e sui siti internet www.immobiliare.it, www.aste.online.it, www.esecuzionigiudiziarie.it, www.studiolacroce.it.
- 6.4. L'invio da parte dei soggetti interessati della proposta di acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita senza incanto.

Milano, 22 settembre 2020