

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO FBM COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione- R.F. 182/2019

GIUDICE DELEGATO: Dott. Luca Fuzio

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Mario Papalia

\*\*\*

AVVISO DI VENDITA

\*\*\*

Il Curatore della procedura in epigrafe

AVVISA

della vendita dei seguenti immobili, **nella modalità telematica sincrona mista**, ai prezzi di seguito riportati:

**IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ADRARA SAN ROCCO (BG) PIAZZA GIOVANNI XXIII<sup>o</sup> N. 2 - VICOLO GALLI N. 4**

**LOTTO 30** – porzione di immobile inclusa in edificio di tipo condominiale di cui occupa il piano terra e parte del piano primo, rispettivamente con il negozio ristorante bar, servizi, cucina e dispensa, e con la sala banchetti con disimpegni e locale caldaia. Il piano primo è direttamente collegato mediante scala interna con i locali adibiti a ristorante bar. Sono inclusi nel lotto i beni mobili (arredi, attrezzature ed impianti, elettrodomestici ed attrezzature varie) così come inventariati e descritti nella perizia di stima.

*Identificazione catastale:*

*- Negozio ad uso ristorante-pizzeria, cucina e servizi a piano terra, sala banchetti, disimpegno vano scale, terrazzo e locale tecnico a piano primo. Il tutto identificato a catasto fabbricati del Comune di Adrara San Rocco al foglio 21 con la particella 2158 sub. 12, cat. C/1, classe 1, consistenza 271 mq, superficie totale € 337 mq, rendita € 5.234,50;*

**Stato di possesso:** occupato da beni mobili inclusi nella vendita.

**Prezzo di perizia: € 300.000,00 (di cui € 260.000,00 immobile e € 40.000,00 beni mobili)**

**Prezzo base d'asta: € 70.000,00** Il prezzo base d'asta è pari ad offerta irrevocabile di acquisto cauzionata alle mani della Procedura.

**Rilancio minimo in caso di gara competitiva € 2.000,00**

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Arch. Renato Talamo del 28.01.2021 allegata al presente avviso, alla quale si deve fare riferimento anche per i beni mobili.

Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma l'identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al referente della Procedura.**

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TRADIZIONALE**

**Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "R.F. 182/2019 – asta del giorno 18.09.2024 – Fall. FBM Costruzioni S.r.l. in liquid. - LOTTO N. ...", entro le ore 12.00 del giorno 17.09.2024 presso Parva Domus S.r.l. c/Avacos S.r.l. in Bergamo (BG) Via Borfuro n. 12/a.**

L'offerta dovrà contenere, a pena inammissibilità della domanda:

- le generalità dell'offerente; in particolare:
  - se l'offerente è persona fisica la residenza ed il codice fiscale, il proprio regime patrimoniale e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
  - se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- la previsione della irrevocabilità della offerta. Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione;
- l'indicazione che la somma versata a titolo di cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria.

A pena di inammissibilità della domanda, la busta dovrà contenere, unitamente all'offerta:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- l'assegno circolare (o bonifico bancario per soggetti residenti all'estero o impossibilitati ad ottenere assegno circolare) pari al 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione intestato "Fall. FBM Costruzioni S.r.l. in liquid.".
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- la dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata.

L'offerente parteciperà alla gara personalmente o a mezzo di procuratore speciale, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, antecedente alla data di deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando “Iscriviti alla vendita” che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell’offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf) .

L’utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l’invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell’indirizzo e-mail.

L’offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it) 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.

**Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l’esame delle offerte.**

Sarà cura dell’offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., l’offerta telematica può essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell’art. 579 ul.co. c.p.c.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

**All’offerta telematica sono da allegare, a pena di inammissibilità dell’offerta, i medesimi documenti di cui al punto precedente (MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA’ TRADIZIONALE).**

**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 utilizzata per la trasmissione dell’offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell’importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato al “Fall. FBM Costruzioni S.r.l. in liquid.” presso Banca **BANCO BPM – Sede Bergamo** – IBAN IT95Q0503411121000000042592.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del Fallimento, la data fissata per la gara e il numero del Lotto.

**L'accredito del bonifico dovrà essere disponibile sul conto corrente della Procedura entro il termine di presentazione delle offerte, a pena inammissibilità dell'offerta.**

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta, così come dovranno essere indicate le coordinate bancarie sulle quali operare la restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO GRATUITO DI ASSISTENZA TELEFONICA AL NUMERO 035/4284671 int. 2, dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 -14.00/17:30.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

**L'apertura delle buste avverrà il giorno mercoledì 18.09.2024 alle ore 10:00 e seguenti presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo (BG) Via Borfuro n. 12/a, che ne redigerà apposito verbale.**

In caso di presentazione di più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più elevata.

Relativamente ai lotti per i quali la Procedura è già in possesso di offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, si segnala che in mancanza di ulteriori adesioni alla gara gli stessi saranno assegnati automaticamente agli offerenti originari.

Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'ultima offerta. Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il lotto è aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

**Ogni lotto potrà essere aggiudicato al miglior offerente, al primo offerente o all'unico offerente, anche se non comparso e/o non connesso.**

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al termine dell'asta in caso di offerta presentata in modalità tradizionale e a mezzo bonifico bancario, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, in caso di offerta presentata in modalità telematica.

**L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.**

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, antecedentemente o contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "Fall. FBM Costruzioni S.r.l. in liquid." o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il curatore comunicherà. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla indicata data.

**Entro 30 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso Studio Notarile da definirsi a cura della Procedura.**

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

**L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.**

#### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, in assegno circolare, contestualmente al rogito notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, 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, 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 parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti ed eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. In particolare, 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 avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

#### **MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: visite@gruppoavacos.it, previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso.

Sarà altresì possibile inoltrare richiesta di visita tramite il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

*Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.*

Bergamo, li 20.06.2024

Il Curatore

Dott. Mario Papalia