

TRIBUNALE DI BERGAMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 67/2023 R.G.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Bruno Conca (ex Dott.ssa Angela Randazzo)

LIQUIDATORE: Dott. Marco D'Intino

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore della procedura in epigrafe

AVVISA

della vendita del seguente compendio immobiliare, **nella modalità telematica sincrona pura**, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportato:

LOTTO UNICO: quota 1/1 piena proprietà di appartamento posto al piano terzo accessibile sia da vano scale chiuso sia da ascensore, sito in Seriate (BG) Via Giacomo Leopardi n. 4, costituito da una zona giorno con cucina a vista con affaccio a balcone e un disimpegno che permette l'accesso a due camere da letto una delle quali con balcone e al bagno. Competono all'immobile, oltre alle quote di parti comuni, una autorimessa posta al piano interrato, alla quale si accede direttamente dal vano scale e da corsello coperto, con apertura automatizzata e apribile con telecomando, e una cantina posta sullo stesso piano dell'autorimessa.

Identificazione catastale:

- Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 3, Via Niccolò Macchiavelli n. SN:

- mappale 12670/40, piano S1-3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, RC Euro 413,17;

- mappale 12670/107, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, RC Euro 38,63.

- Quota 1683/100000 di piena proprietà

NCEU, foglio 3, Via Niccolò Machiavelli n. SN:

- mappale 12670/171, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 4, RC Euro 8,68; (locale immondezzaio);

- mappale 12671/2, piano S1, categoria D/1, RC Euro 144,00; (Cabina elettrica).

Valore di perizia: € 160.577,90 (centosessantamilaacinquecentosettantasette/90).

Base d'asta: € 120.434,00 (centoventimilaquattrocentotrentaquattro/00).

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 2.000,00 (euro duemila/00)

STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dai beni dello stesso. Si segnala che l'immobile sarà liberato una volta avvenuta l'aggiudicazione dello stesso, nel termine dei 90 giorni stabiliti per il saldo prezzo e la stipula dell'atto di cessione. Nel medesimo termine, i beni mobili saranno asportati dal debitore.

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatte dal perito incaricato Geom. Aldo Astolfi per Avacos S.r.l. del 28.02.2024.

Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la 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 pura così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

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.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale 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 di presentazione dell’offerta.

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 si intende depositata nel momento in cui viene completato integralmente il modulo online. Offerte incomplete non saranno prese in considerazione, ancorché regolarmente cauzionate.

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, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi.

Sarà cura dell’offerente telematico provvedere a inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Offerte pervenute oltre il termine sopra indicato non saranno ammesse all’asta.

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 a “CRIPPA STEFANIA” presso BPER BANCA, filiale di Redona (BG) – IBAN: IT85G0538711105000003992761.

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

La cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà essere accreditata sul conto corrente della Procedura entro il termine ultimo per la presentazione dell’offerta.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l’importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al netto di eventuali oneri bancari, a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell’offerta, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo online dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partiva Iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 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;
- b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA e il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore ai 90 (novanta) giorni non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso.
- 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;
- g) l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata 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.

Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che formula l'offerta.

Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

A pena inammissibilità, all'offerta telematica dovranno essere allegati:

- 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;
- 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. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a tre 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;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa 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;
- copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

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.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, 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, con data antecedente a quella del 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.

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

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno giovedì 06 Giugno 2024 alle ore 10:00 e segg., in modalità unicamente telematica.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

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.

In caso di gara competitiva, 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.

Il lotto, fatte salve le riserve di cui sopra, potrà essere aggiudicato al miglior offerente, al primo offerente o all'unico offerente, anche se non connesso.

Si rende noto sin d'ora che, ai sensi del richiamato art. 107 L.F., il Liquidatore sospenderà la vendita ove pervengano, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, una o più offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un importo non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione.

SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

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

Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso Studio Notarile che sarà indicato dalla 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.

Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo e il trasferimento della proprietà.

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, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti 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.

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 a 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 e 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.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trovano applicazione le norme civilistiche in materia.

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 18.04.2024

Il Liquidatore

Dott. Marco d'Intino