

TRIBUNALE DI BERGAMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BETTONI IQ S.r.l. - R.F. 90/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott. Luca Fuzio

CURATORE: Dott.ssa Asmara Ziboni

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*

Il Curatore della procedura in epigrafe

**AVVISA**

della vendita dei seguenti immobili, **nella modalità telematica asincrona**, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportato:

**LOTTO 1:** ristorante con posti auto e area esterna sito in Schilpario (BG) Via della Costa n. 10. Il piano interrato è costituito da una sala ristorante, una dispensa, n. 2 ripostigli, n. 3 disimpegni, n. 2 spogliatoi, n. 5 wc. La superficie lorda del piano interrato è pari a 195,00 mq. Il collegamento tra piano interrato e piano terra avviene attraverso una scala interna. È presente anche un ascensore. Il piano terra è costituito da sala bar ristorante con forno pizza e cucina ripostiglio, non riportato nella scheda catastale, ricavato sopra la scala che collega con il piano interrato. Esternamente è presente una porzione di portico esclusivo. La superficie lorda del piano terra è pari a 214,30 mq, il portico esterno esclusivo ha superficie pari a 17,15 mq. Il bene di cui al mappale 7056 sub 7 è un'area urbana adibita a parcheggio delle autovetture. (Allegato 1 alla presente documentazione fotografica). È situata al piano terra e costituita da n. 7 posti auto. Ha pavimentazione in porfido, ed è delimitata da un muretto con ringhiera in legno. La superficie del parcheggio identificato dal mappale 7056 sub 7 è pari a 119,00 mq (superficie catastale). Il bene di cui al mappale 7053 è un'area urbana adibita a viabilità, area di manovra con pavimentazione in porfido e porzione di verde. La superficie del mappale 7053 è pari a 265,00 mq. e l'area è gravata da asservimento ad uso pubblico in ottemperanza a quanto previsto da convenzione urbanistica.

La cessione avviene comprensiva dei beni mobili (componente arredi come da allegato).

*Identificazione catastale:*

*I beni sono catastalmente individuati nel N.C.E.U. al Foglio 51 del Comune di Schilpario (BG), come di seguito:*

*Area urbana: Foglio 51, mappale 7053, Cat. F/1, Consistenza 265 mq, Via Della Ria snc, Piano S1.*

*Posti auto: Foglio 51, mappale 7056 sub. 7, Cat. F/1, Consistenza 119 mq, Via Della Costa snc, Piano T.*

*Ristorante: Foglio 51, mappale 7056 sub. 8, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 272 mq, Superficie catastale totale 308 mq, Rendita, Via Della Costa n. 10, Piano S1-T.*

*Il mappale 7056 sub 7 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra).*

*Il mappale 7056 sub 8 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC) identificate catastalmente al mappale 7056 sub. 1 (corsello, sottoscala e disimpegno al piano S1, vano scale e ascensore con vani tecnici ai piani S1-T-1-2-3-4-5) e al mappale 7056 sub. 2 (locale caldaia al piano S1 e area esterna al piano terra).*

**STATO DI POSSESSO:** libero.

**Valore di perizia:** € 446.600,00 (euro quattrocentoquarantaseimilaseicento/00).

**Base d'asta:** € 188.410,00 (euro centottantottomilaquattrocentodieci/00).

**Offerta minima non inferiore ad** € 141.308,00 (euro centoquarantunomilatrecentotto/00).

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

\*\*\*

**LOTTO 14:** locale commerciale con deposito sito in Borno (BS) Via Vittorio Veneto n. 3. Il piano terra, adibito a locale commerciale, è costituito da un solo vano. Si accede al piano interrato mediante una scala esterna pavimentata, in comune ad altre unità immobiliari. Il piano interrato è costituito da un vano, adibito a deposito e da un bagno.

L'ufficio risulta arredato con una struttura in legno tipo Gazebo.

*Identificazione catastale:*

*Il bene è catastalmente individuato nel N.C.E.U. del Comune di Borno (BS), come di seguito:*

*Sezione Urbana BOR, Foglio 19, mappale 554 sub.8, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 44 mq, Superficie catastale totale 47 mq, Rendita 802,16 €, Via Vittorio Veneto n. 3, Piano S1-T.*

*Il mappale 554 sub.8 è comprensivo della quota di partecipazione delle parti comuni (BCNC ai sub 8-9) identificate catastalmente al mappale 554 sub. 10 (scala dal piano S1 al piano terra e disimpegno al piano S1).*

*Il bene di cui al LOTTO 14 gode di servitù di passo.*

**STATO DI POSSESSO:** occupato in forza di contratto di locazione (disdetto in data 20.08.2025) stipulato in data 02/11/2020, con decorrenza dal 02/11/2020, durata di 6 anni, scadenza il 31/10/2026. La rendita annuale dell'immobile fino alla scadenza del contratto è di € 3.000,00 annue oltre IVA. L'immobile sarà libero alla naturale scadenza del contratto di affitto.

**Valore di perizia:** € 88.350,00 (euro ottantottomilatrecentocinquanta/00).

**Base d'asta:** € 37.273,00 (euro trentasettemiladuecentosettantatre/00).

**Offerta minima non inferiore ad** € 27.955,00 (euro ventisettémilanovecentocinquantacinque/00).

**Rilancio minimo in caso di gara competitiva:** € 1.000,00 (euro mille/00).

\*\*\*

**LOTTO 20:** albergo denominato "Venturelli" sito in Borno (BS) Via Roma n. 9, con box in Via Caidone n. 3. L'immobile di cui al mappale 98 sub. 6, ha destinazione alberghiera ed è costituito da quattro piani fuori terra e un piano interrato, oltre area esterna di proprietà esclusiva.

Si accede al piano interrato mediante due scale interne dal piano terra, e mediante una scala dall'esterno. Il piano interrato è costituito da cucina, disimpegni, ufficio, bagno, n. 2 bagni costituiti da wc + doccia + antibagno ad uso del personale, n. 2 bagni costituiti da antibagno e n.2 wc ciascuno ad uso dei fruitori del ristorante, locale impianti.

Il piano terra si sviluppa su due livelli: una porzione è costituita da ingresso, reception e n. 3 sale ristorante. La seconda porzione, ribassata, è costituita da sala tv, sala riunioni, sala bar e cantina esposizione, oltre a centrale termica e locale generatore.

Il piazzale esterno, carrale e parzialmente adibito a parcheggio, si sviluppa su livelli diversi, collegati mediante rampe.

Si accede al piano primo (ammezzato) mediante una scala interna con gradini in pietra. Il piano primo è costituito da disimpegno e n. 6 camere con bagno. Dal piano primo (ammezzato), attraverso una scala interna in pietra, si raggiunge un terrazzo, collegato mediante scala al piazzale esterno.

Si accede al piano secondo mediante una scala interna con gradini in pietra. Il piano secondo, che si sviluppa su due quote differenti, è costituito da disimpegni e n. 9 camere con bagno: 4 camere con bagno nella porzione ribassata, 5 camere con bagno nella porzione rialzata. Al piano secondo è presente un ampio terrazzo, al quale si accede da una scala con gradini in pietra dal piazzale al piano terra.

Si accede al piano terzo mediante una scala interna con gradini in pietra. Il piano terzo, che si sviluppa su due quote differenti, è costituito da disimpegni e n. 7 camere con bagno: 4 camere con bagno nella porzione ribassata (una delle quali mansardata con copertura in legno massello a vista), 3 camere con bagno nella porzione rialzata (mansardate con copertura in legno massello a vista).

L'immobile è dotato di ascensore.

La superficie lorda dell'albergo è complessivamente pari a 1.708,00 mq (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo). La superficie complessiva dei balconi (piano primo, secondo e terzo) è pari a 170,55 mq. La superficie dell'area esterna è pari a circa 500,00 mq. La superficie lorda del box al piano interrato identificato catastalmente al mappale 5564 è pari a 176,00 mq.

Si evidenzia che la perizia ha rilevato la presenza del piano quarto, costituito da un vano arredato a camera, con bagno attrezzato, al quale si accede dal disimpegno del piano terzo attraverso una scala a chiocciola in legno. Il piano quarto non è riportato nell'elaborato planimetrico e non risulta

accatastato. Lo stesso piano quarto non risulta nemmeno concesso dal punto di vista edilizio, non essendo riportato negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale. Il piano quarto allo stato attuale non è sanabile.

Il compendio viene ceduto non in quanto bene immobiliare ma in quanto elemento costituente ramo d'azienda, completo pertanto di arredi (elenco allegato), e delle eventuali autorizzazioni e licenze.

*Identificazione catastale:*

*Il bene è catastalmente individuato nel N.C.E.U. del Comune di Borno (BS), come di seguito:*

*Albergo:*

*Sezione Urbana BOR, Foglio 3, mappale 98 sub.6, Cat. D/2, Rendita 22.466,00 €, Via Roma n. 9, Piano S1-T-1-2-3.*

*Box:*

*Sezione Urbana BOR, Foglio 3, mappale 5564, Cat. C/6, Classe 1, Rendita 480,05 €, Via Caidone n. 3, Piano S-1.*

**STATO DI POSSESSO:** libero. Il precedente contratto di affitto di ramo d'azienda si è concluso in data 01.05.2025.

**Valore di perizia:** € 1.377.900,00 (euro un milione trecentosettantasettemilanovecento/00).

**Base d'asta:** € 581.302,00 (euro cinquecentottantunomilatrecentodue/00).

Offerta minima non inferiore ad € 435.977,00 (euro quattrocentotrentacinquemilanovecentosettantasette/00).

**Rilancio minimo in caso di gara competitiva:** € 10.000,00 (euro diecimila/00).

\*\*\*

**LOTTO 25:** sito dismesso, con fabbricati parzialmente demoliti e parzialmente inagibili, sito in Santhià (VC) Via Cristoforo Colombo / Piazza Aldo Moro snc. L'area è stata oggetto di un Piano di Recupero di Libera Iniziativa mai realizzato in quanto, benché ampiamente documentato con atti delle parti proponenti e amministrazione comunale, non ha portato alla sottoscrizione di Convenzione con atto notarile. Attualmente sono presenti tre fabbricati, uno dei quali incluso nei fabbricati meritevoli di particolare attenzione per la rilevanza spaziale e architettonica. La superficie lorda del lotto nella sua interezza è complessivamente pari a 6.650,00 mq, mentre la superficie lorda del lotto in vendita è verosimilmente la metà, come da lettera di rettifica rilasciata dal perito e sotto indicata

*Identificazione catastale:*

*Il bene è catastalmente individuato nel N.C.E.U. del Comune di Santhià (VC), come di seguito:*

*Area ex Consorzio Agrario:*

*Foglio 40, mappale 1236 sub.1 graffato con Foglio 41 mappale 1078 sub. 2 graffato con Foglio 43 mappale 286 sub.1;*

*Foglio 43 mappale 289;*

*Foglio 43 mappale 290.*

*Si precisa che la porzione di area identificata nel N.C.E.U. del Comune di Santhià (VC) al foglio 40 mappale 899 graffato con Foglio 43 mappale 267 sub. 3 è stata oggetto di atto di compravendita del 01/03/2013, Notaio Andrea Dragone Rep. n. 7407 Racc. n. 5706 e pertanto, ancorché indicata in perizia, non sarà oggetto di cessione.*

STATO DI POSSESSO: libero.

Valore di perizia: € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00).

Base d'asta: € 196.875,00 (euro centonovantaseimilaottocento-settantacinque/00).

Offerta minima non inferiore ad € 147.657,00 (euro centoquarantasettemilaseicentocinquantasette/00).

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

Si precisa che il prezzo di perizia è stato determinato sulla base della precisazione relativa al LOTTO 25 rilasciata dal perito nominato Arch. Fabio Danesi in data 07.04.2025.

\*\*\*

Per quanto riguarda i lotti arredati, gli stessi vengono ceduti comprensivi di arredo. Il prezzo base d'asta ricomprende sia la quota valore dell'immobile che quella dei beni mobili e il valore finale di aggiudicazione, ai fini della tassazione e di qualsivoglia altro conteggio o determinazione, manterrà le medesime proporzioni, per le quali si rimanda integralmente alla perizia di stima.

\*\*\*

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatte dal perito incaricato Arch. Fabio Danesi del 12.11.2024, successiva lettera di rettifica refusi e precisazione relativa al LOTTO 25 del 07.04.2025.

Eventuali difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando, quelle della perizia di stima e quelle degli atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevorrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di acquisire una perizia di stima aggiornata rispetto a quella allegata al presente avviso e di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima sopra menzionata e alla pubblicazione del presente avviso.

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati 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.falcoaste.it](http://www.falcoaste.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/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf).

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgareli 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.

**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 ad 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 "Liquidazione Giudiziale

Bettoni I.Q. S.r.l." aperto presso il Banco BPM filiale di Lovere (BG) – IBAN IT71Q 05034 53170 000000011136.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, 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 ultimo fissato per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità 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 ed 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;
- 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 al termine di pagamento indicato nel presente avviso. 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 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 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;
- 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 -14.00/17:00.

#### MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

**L'apertura delle buste avverrà il giorno 28.01.2026 alle ore 11:00 e segg., in modalità 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 più offerte valide d'acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.**

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora

vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

**Qualora il prezzo offerto per un singolo lotto fosse inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore al 25%, il Curatore potrà, a sua discrezione, effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore, disponendo una nuova vendita anche in funzione dei successivi ribassi.**

L'aggiudicazione sarà definitiva e non sarà possibile presentare offerte in aumento, che non saranno prese in considerazione anche qualora superiori ad un quarto, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 216 c.c.i.i.

#### SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA, imposte e tasse e oneri accessori di legge se dovuti, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "L.G. BETTONI I.Q. s.r.l. in liquidazione" 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 data indicata.

Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso lo studio notarile dei notai TUCCI e TURCONI – Via Angelo Maj 10 – 24121 Bergamo.

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 (trenta) 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 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 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](mailto:visite@gruppoavacos.it), previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso.

La richiesta di visita potrà essere altresì inoltrata attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

**Per quanto riguarda gli immobili occupati, le possibilità di visita dovranno essere coordinate con l'occupante e saranno effettuate in accordo con la disponibilità del medesimo.**

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 04.11.2025

Il Curatore

Dott.ssa Asmara Ziboni