

TRIBUNALE DI BERGAMO
Seconda Sezione civile, crisi d'impresa ed esecuzioni forzate
CONCORDATO SEMPLIFICATO EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.G. 5/2025

Giudice: Dott.ssa Angela Randazzo

* * *

INVITO AD OFFRIRE PER VENDITA UNITA' IMMOBILIARI

* * *

Si rende noto che nell'ambito della procedura di concordato semplificato R.G. 5/2025 promosso da Edilvirbi S.r.l. in liquidazione, la Società ha chiesto di essere autorizzata a dare esecuzione ai contratti preliminari pendenti aventi ad oggetto la cessione di due unità immobiliari site in comune di Carnate (MB), come di seguito meglio identificate.

In tale contesto, il sottoscritto Ausiliario Dott. Raffaele Moschen

INVITA

eventuali soggetti terzi interessati a presentare manifestazione di interesse per l'acquisto delle unità immobiliari di seguito descritte, secondo le modalità e tempistiche indicate nel prosieguo.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1)

Unità immobiliare sita in comune di Carnate (MB), via Bazzini n. 1, costituita da appartamento di civile abitazione di 8 vani, sito al primo piano della palazzina A, distinto con l'interno 2, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, un soppalco, un terrazzo, oltre a box e cantina pertinenziali a piano interrato, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito:

- foglio 8, mapp. 269, sub. 833, via Bazzini n. 1, Edificio A, Scala A2, Piano 2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 8, rendita Euro 867,65.

LOTTO 2)

Unità immobiliare sita in comune di Carnate (MB), via Bazzini s.n.c., costituita da appartamento di civile abitazione di 4,5 vani, sito al piano terra del Fabbricato B distinto con l'interno 3, oltre a vani accessori e autorimessa pertinenziali al piano seminterrato e identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune come di seguito:

- foglio 8, mapp. 269, sub. 21, via Bazzini s.n.c., Edificio B, Scala B2, Piano T-S1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 4,5, rendita Euro 488,05;
- foglio 8, mapp. 269, sub. 63, via Brianza s.n.c., P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 19, rendita Euro 58,88.

Si precisa che le unità immobiliari ricomprese nei LOTTO 1) e LOTTO 2) sono attualmente occupate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire allo scrivente Ausiliario mediante posta elettronica certificata all'indirizzo raffaele.moschen@odcecbergamo.legalmail.it entro il termine perentorio del giorno **9 gennaio 2026 alle ore 12,00**.

Nell'oggetto dovrà essere indicato **"OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL LOTTO __ – C.S. 5/2025 EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"**.

Qualora dovessero pervenire manifestazioni di interesse sarà disposta apposita procedura competitiva di vendita, che verrà convocata con preavviso di almeno cinque giorni.

In assenza di manifestazioni di interesse, si darà esecuzione ai contratti preliminari con gli attuali promissari acquirenti.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

a. i dati anagrafici dell'offerente:

se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o sede, recapito telefonico e copia della carta d'identità del soggetto acquirente; Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

se persona giuridica: denominazione, sede legale, codice fiscale e partita iva dell'impresa, visura camerale dell'impresa, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del legale rappresentante, la documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione e copia della carta d'identità del legale rappresentante.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

b. l'indicazione del bene oggetto della domanda;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore:

- ad **Euro 400.000,00** oltre oneri di legge, per il **LOTTO 1**;
- ad **Euro 210.000,00** oltre oneri di legge, per il **LOTTO 2**;

d. **copia dell'assegno circolare** a titolo di cauzione intestato a **"C.S. 5/2025 - EDILVIRBI SRL IN LIQ."** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, che - a pena di inammissibilità dell'offerta - dovrà essere consegnato all'Ausiliario il giorno stabilito per lo svolgimento della procedura competitiva di vendita;

e. la dichiarazione di aver preso attenta visione delle presenti condizioni di vendita, nonché dei relativi allegati e di accettarle integralmente;

- f. la dichiarazione di aver attentamente verificato i beni oggetto di vendita in ogni loro componente e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto;
- g. la dichiarazione che gli immobili saranno acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per vizi e difetti delle unità immobiliari oggetto di compravendita;
- h. la dichiarazione di essere a conoscenza che **gli immobili sono attualmente occupati e dovrà pertanto essere attivata la procedura per ottenere il rilascio e la liberazione degli stessi;**
- i. la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente a procedere alla stipula del contratto di vendita presso il Notaio individuato dalla Procedura **entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, nonché a corrispondere entro il medesimo termine il saldo prezzo ed ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento, nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti;
- j. la dichiarazione di aver preso visione dell'invito ad offrire e di accettarne integralmente tutte le previsioni.

Resta inteso che in assenza di manifestazioni di interesse, la Procedura darà esecuzione ai contratti preliminari con gli attuali promissari acquirenti.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta, una volta presentata, si intenderà irrevocabile e non potrà quindi essere oggetto di rinuncia. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In presenza di manifestazioni di interesse, si procederà allo svolgimento di una gara informale tra tutti gli offerenti (inclusi i promissari acquirenti), in esito alla quale verrà individuato l'aggiudicatario definitivo, al quale il bene verrà in seguito trasferito con atto a rogito di Notaio individuato dalla Procedura.

La gara al rialzo tra gli offerenti verrà convocata con un preavviso di almeno cinque giorni.

In ipotesi di svolgimento della gara, la stessa si svolgerà mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta (inclusi i promissari acquirenti) partendo dall'offerta più alta con **rilanci minimi in aumento** che non potranno essere inferiori **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)** e dovranno avvenire nel termine di un minuto dall'ultimo rilancio.

I beni verranno definitivamente aggiudicati dall'Ausiliario, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

In difetto di offerte in aumento, l'Ausiliario disporrà la vendita a favore del migliore offerente.

Nel caso di più offerte uguali, ed in mancanza di rilanci, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il bene verrà pertanto aggiudicato al miglior offerente, il quale dovrà provvedere al saldo del prezzo oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, mediante assegno circolare intestato a "C.S. 5/2025 - EDILVIRBI SRL IN LIQ." o bonifico bancario (in tal caso da disporsi almeno 5 giorni prima dell'atto di trasferimento).

Ad avvenuto saldo del prezzo, l'Ausiliario procederà a richiedere, ai sensi dell'art. 118 comma 7 CCII così come richiamato dall'art. 25-sexies comma 8 CCII, l'emissione di un provvedimento che preveda la cancellazione degli eventuali pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro eventuale vincolo, nonché delle ipoteche iscritte sull'unità oggetto di compravendita.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Le imposte, le tasse e gli onorari e spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà del bene immobile e delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi contestualmente al rogito notarile da stipularsi avanti a Notaio individuato dalla Procedura **entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.**

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente acquisizione definitiva in capo alla Procedura del deposito cauzionale a titolo di penale e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, obbligo di pagamento della differenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, di ogni genere e specie. La vendita è a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita deve ritenersi forzata e pertanto 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, carenza di qualità, mancanza di agibilità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, 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.

La Procedura dà atto che il trasferimento del bene avverrà senza garanzie per evizione, totale, parziale o di valore, anche con riguardo ai compendi immobiliari occupati e/o rivendicati da terzi (anche in forza di possesso continuato e di dominio esclusivo) alla data del loro trasferimento e che, conseguentemente, la vendita deve intendersi a rischio e pericolo dell'acquirente, il quale non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare nei confronti della Procedura gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute e rimborso delle spese sostenute, e così via; e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia – espressamente esclusa – del venditore).

Gli eventuali interessati dovranno pertanto rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione del bene in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità del bene e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità e dovranno anche verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di legge e alle concessioni/licenze, piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, comprese le eventuali modificazioni di natura urbanistica ed edilizia accedendo agli atti in possesso della Procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.

Eventuali adeguamenti dei beni per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti ed a regolamenti della P.A. e gli oneri derivanti dalle eventuali difformità edilizie e/o catastali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, così come eventuali oneri per interventi di bonifica e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, le quali saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

La vendita si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento dei beni; in ipotesi di impedimento di legge, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione, senza interessi ed esclusa ogni altra pretesa anche risarcitoria.

REGIME FISCALE

Ai fini fiscali si precisa che la cessione dei beni immobili è soggetta ad imposta di registro/IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento della stipula dell'atto di compravendita.

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente invito ad offrire è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet specializzati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti o informazioni all'Ausiliario, Dott. Raffaele Moschen, Via Monte Ortigara n. 5 – 24121 Bergamo; Tel. 035-2285011 - Fax 035-211704 – email: info@moschenassociati.com; galizzi.f@moschenassociati.com.

Si precisa che il presente non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né una sollecitazione al pubblico risparmio.

Bergamo, 5 dicembre 2025.

L'AUSILIARIO EX ART. 25-~~SEX~~^{IES} CCII

Dott. Raffaele Moschen

