TRIBUNALE DI BERGAMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GE.NE S.r.l. - R.G. 15/2026

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Angela Randazzo

CURATORE: Avv. Federico Almini

***

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 UNICO: complesso industriale a destinazione mista sito in Treviolo (BG) località Albegno, in Via Delle Industrie 11-13-15. La proprietà comprende un corpo di fabbrica principale e tre terreni, di cui due a destinazione agricola posto sul retro dell'edificio, ed uno adibito a strada (classificato viabilità).

Sono inclusi nella vendita gli arredi e macchine elettriche ed elettroniche da ufficio (pagg. 6-16 della perizia di stima beni mobili redatta dal perito nominato Geom. Aldo Astolfi del 15.05.2026), gli impianti asserviti all'immobile e alle celle presso lo stesso installate (ID 169, ID 170, ID 177, ID 178, ID 179, ID 180 della perizia di stima beni mobili redatta dal perito nominato Geom. Aldo Astolfi del 15.05.2026) e i beni indicati come "da smaltire" (pagg. 35-36 della perizia di stima beni mobili redatta dal perito nominato Geom. Aldo Astolfi del 15.05.2026).

Identificazione catastale:

Comune di TREVIOLO - Censuario di Albegno

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, Sezione Urbana AL, foglio 1:

- mappale 1421/701, Via delle Industrie n. 11, piano T-1, categoria D/8, RC Euro 15.200,00;

- mappale 1421/3, Via delle Industrie n. 13, piano T, categoria D/1, RC Euro 120,00.

CT, foglio 9:

- mappale 1218 di are 3.11;

- mappale 1380 di are 43.73;

- mappale 1395 di are 13.44 (viabilità).

****

STATO DI POSSESSO: libero da persone, occupato da beni mobili ceduti unitamente all'immobile (come sopra esposto) e da beni mobili oggetto di separata cessione. Si segnala agli interessati che i beni mobili oggetto di separata cessione resteranno in loco presso l'immobile fino all'avvenuta loro vendita, anche qualora l'immobile venga nelle more aggiudicato, senza che alcun onere o responsabilità possano essere imputati alla Procedura, al Curatore o al Commissionario dall'aggiudicatario acquirente, con custodia dei beni stessi in capo all'aggiudicatario. L'immobile non verrà quindi alienato libero da cose.

***

Valore di perizia: € 1.544.019,80 (euro un milione cinquecentoquarnataquattromiladiciannove/80) di cui € 1.528.931,80 (euro un milione cinquecentoventottomilanovecentotrentuno/80) per l'immobile ed € 15.088,00 (quindicimilaottantotto/00) per i beni mobili.

Base d'asta: € 1.158.015,00 (euro un milione centocinquantottomilaquindici/00).

Offerta minima non inferiore ad € 868.511,25 (euro ottocentosessantottomilacinquecento-undici/25).

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

***

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche e dei beni mobili si rimanda alle perizie di stima redatte dal perito incaricato Geom. Aldo Astolfi del 20.05.2025.

Eventuali difformità fra le descrizioni del presente bando, quelle della perizia di stima e quelle degli atti di vendita sono irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà 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.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/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), 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@giustiziacert.it.

L'utente 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.

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 TRIB. BG. RG 15/2026

LIQ. GIUDIZ. GE.NE. SRL BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA di Via Zelasco 18 – Bergamo, IT13T0894011100000000620720.

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 il termine previsto nel presente avviso, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi sostituito con le condizioni e i 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 20.01.2027 alle ore 11:00 e segg., in modalità telematica.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore all' offerta minima sopra indicata, 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 della medesima giornata fissata 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.

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, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, dell'avvenuta aggiudicazione in via definitiva.

L'aggiudicazione diverrà definitiva qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 217, comma 1, C.C.I.I. o impedito il perfezionamento della vendita ex art. 217 comma 1 CCII; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata decorsi 15 giorni dagli adempimenti di cui all'art. 216, comma 9, C.C.I.I.

Il saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare intestato alla Procedura o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il curatore comunicherà.

Entro 20 (venti) giorni dall'avvenuto saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso il Notaio che verrà nominato dal Curatore, con oneri, anche notarili, spese e tasse a carico dell'aggiudicatario.

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 5 giorni 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, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi 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. Le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato sono a carico 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 risolta o 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.

I beni mobili alienati con il presente avviso sono venduti visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza che la liquidazione giudiziale assuma alcuna garanzia al riguardo; in particolare la liquidazione giudiziale non assume alcuna garanzia per quanto concerne l'esistenza, la consistenza, la qualità dei beni, il loro funzionamento, la consistenza e/o idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale e di sicurezza.

I suddetti beni mobili vengono alienati contestualmente all'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile, con pagamento del prezzo, oneri fiscali e spese a carico dell'aggiudicatario, come indicato nel presente avviso di vendita.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. (telefono 035/4284671), previo appuntamento da richiedere unicamente

a mezzo mail all'indirizzo visite@gruppoavacos.it ovvero secondo diversa modalità eventualmente comunicata da Parva Domus S.r.l.

La richiesta dovrà pervenire almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso. **Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.**

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 1211.2026

Il Curatore

Avv. Federico Almini