

“CONCORDATO 'FERRI S.R.L.’, n. 54/2014

--oOo--

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Commissario Giudiziale: Dott. Mario Papalia

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Marisa Gentili

--oOo--

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Marisa Gentili, Liquidatore Giudiziale del Concordato in epigrafe,

- visti gli artt. 107 e 182 Legge Fallimentare ('L.F.');*
- richiamate le previsioni del Piano delle attività di Liquidazione approvato dal Commissario Giudiziale e il decreto del Giudice Delegato del 09/11/2022 che ha autorizzato il Liquidatore Giudiziale “a procedere ad una nuova gara di vendita, adottando modalità tali da impedire che sia conoscibile l'identità degli offerenti prima e durante la gara”,*

p r e m e s s o c h e

- la Procedura concordataria è proprietaria dell'immobile in corso di costruzione sito in Ugnano (BG), Via Delle Orobie n. 282/284, composto da capannone industriale con annessa area esterna destinata a parcheggio e area destinata a strada;*

ciò premesso, la Procedura in epigrafe

AVVISA

che a decorrere dal giorno 08 settembre 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 10 settembre 2026 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via

esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del sopra indicato immobile, con le modalità di seguito indicate.

--oOo--

LOTTO UNICO: immobile in corso di costruzione sito in Ugnano (BG), Via Delle Orobie n. 282/284, composto da capannone industriale con annessa area esterna destinata a parcheggio e area destinata a strada, identificati al catasto terreni come segue:

A. CAPANNONE INDUSTRIALE

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>qualità</i> <i>classe</i>	<i>superficie</i> <i>ha a ca</i>	<i>reddito dominicale</i>	<i>reddito agrario</i>
8	8814	Ente urbano	00 46 37	-	€ 7

in Ugnano (BG), Via Delle Orobie n. 282, capannone industriale composto da deposito/magazzino al piano terra di complessivi mq 2.352,83 circa, uffici al piano terra di complessivi mq 247,00 circa, n. 2 uffici al piano primo di complessivi mq 247,00 circa, n. 2 uffici al piano secondo di complessivi mq 247,00 circa, gru a ponte bitrave "Bonfanti", con paranco "Donati", installata in una campata a piano terra e impianto fotovoltaico sul piano copertura;

B. AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

<i>fg.</i>	<i>mapp.</i>	<i>qualità</i> <i>classe</i>	<i>superficie</i> <i>ha a ca</i>	<i>reddito</i> <i>dominicale</i>	<i>reddito</i> <i>agrario</i>
------------	--------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------

9	8051	seminativo irriguo arborato/2	00 01 25	€ 1	€ 1,07
---	------	-------------------------------------	----------	-----	--------

in Ugnano (BG) via Redorta: area destinata a parcheggio di superficie
lorda complessiva di mq 125,00 circa;

C. AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

fg.	mapp.	qualità classe	superficie ha a ca	reddito dominicale	reddito agrario
9	8054	seminativo irriguo arborato/2	00 01 25 (deduzione I24A)	€ 0,80	€ 0,85

in Ugnano (BG) via Redorta: area destinata a parcheggio di superficie
lorda complessiva di mq 100,00 circa;

D. AREA DESTINATA A STRADA

fg.	mapp.	qualità classe	superficie ha a ca	reddito dominicale	reddito agrario
9	8070	seminativo irriguo arborato/2	00 02 30	€ 1,84	€1,96

in Ugnano (BG) via Redorta: area destinata a strada di superficie lorda
complessiva di mq 230,00 circa.

PREZZO BASE: il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta
pervenuta pari ad euro 950.000,00 (oltre imposte e oneri di legge);

CAUZIONE: pari almeno al 10% della somma offerta;

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: euro 10.000,00;

--oOo--

COMUNICA

1. *Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.*
2. *Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.*
3. *Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti.*
4. *Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione dell'atto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c..*
5. *Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare l'immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del*

coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile, l'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

- 6. Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura notarile, riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it.*
- 7. Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.*
- 8. Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.*
- 9. Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.*
- 10. Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".*
- 11. Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di*

fine gara.

12. *Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà a mezzo Pec alla Procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).*
13. *Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla Procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.*
14. *Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.*
15. *Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.*
16. *Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari almeno al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**; il bonifico dovrà contenere nella causale: N. REG. 54/2014 - Lotto UNICO - Tribunale di BERGAMO e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel***

conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

*In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.***

- 17. Che la restituzione della cauzione agli offerenti non vincitori della gara avverrà da parte del Commissionario con ordine di bonifico non oltre i 10 (dieci) giorni successivi il pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.*
- 18. Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura concordataria.*
- 19. Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 3% oltre iva per l'attività svolta.*
- 20. **Che il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari** dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario entro la data di stipula del rogito notarile di compravendita, in ogni caso, tassativamente **entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione sul conto corrente***

intestato a CONCORDATO PREVENTIVO FERRI SRL IBAN IT32P0326811100052907163640 Banca Sella Spa.

21. *Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Le commissioni, oltre IVA di legge, dovranno essere versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.*
22. *Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini tassativi sopra indicati, lo stesso aggiudicatario dovrà ritenersi decaduto e l'aggiudicazione del cespite immobiliare si intenderà revocata, con la conseguenza che tutte le somme percepite dalla Procedura saranno trattenute a titolo di danno (compreso quindi l'importo cauzionale), con riserva di risarcimento di quello maggiore da parte della Procedura concordataria. In detta ipotesi, il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il cespite immobiliare all'offerente classificatosi secondo nella gara (o al terzo, e così via, in caso di reiterato inadempimento nel pagamento del corrispettivo) per il prezzo più alto tra a.-) quello base di cui a quest'avviso; b.-) il corrispettivo offerto dal secondo offerente (o dal terzo, e così via); e c.-) l'ultimo rilancio effettuato da quest'ultimo (se è stata effettuata la gara tra più offerenti). I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività*

svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

23. *Che qualora il Liquidatore Giudiziale di concerto con gli Organi della Procedura e l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del Liquidatore Giudiziale, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.*
24. *Che gli interessati all'acquisto potranno visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati.*
25. *Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.*
26. *Che i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nel "Rapporto di valutazione asseverato" sottoscritto in data 18 marzo 2015 dal Geom. Enrico Ambrosini, nella "Perizia di aggiornamento" sottoscritta in data 9 aprile 2026 dall'Ing. Riccardo Maccario e nel "Rapporto su sopralluogo del 30/06/2026" sottoscritto in data 2 luglio 2026 dall'Ing. Riccardo Maccario, tutti pubblicati sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it; tali elaborati devono essere previamente consultati dall'offerente, e ad essi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne lo stato di fatto e di diritto dei beni, l'esistenza di oneri e pesi*

gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica; in particolare, la "Perizia di aggiornamento" sottoscritta in data 9 aprile 2026 dall'Ing. Riccardo Maccario evidenzia:

- "4.1.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili sono sottoposti ai seguenti vincoli, obblighi, oneri, servitù, prescrizioni e specifiche che resteranno tutti (anche i più datati nel tempo, ove non interamente adempiuti) a carico della parte acquirente/aggiudicataria:

i) 'CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA A SCOPO EDIFICATORIO DENOMINATO "P.A.2" INDUSTRIALE DI VIA SANTA CATERINA' stipulata dagli originari lottizzanti con il Comune di Ugnano in data 28/02/2008 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 49675 Rep./8925 Racc., registrato a Treviglio in data 13/03/2008 al n. 1568, serie 1T, e trascritto a Bergamo in data 17/03/2008, ai nn. 18470-18471-18472 R.G./11229-11230-11231 R.P.;

ii) atto di 'CESSIONE DI AREE A TITOLO GRATUITO IN ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO DENOMINATO "P.A.22"' stipulato dagli originari lottizzanti con il Comune di Ugnano in data 28/02/2008 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 49676 Rep./8926 Racc., registrato a Treviglio in data 13/03/2008, n. 1569, serie 1T, trascritto a Bergamo in data 17 marzo 2008, ai nn. da 18473 a 18485 R.G./nn. da 11232 a 11244 R.P.;

iii) 'ATTO DI REDISTRIBUZIONE DI AREE TRA CO-LOTTIZZANTI IN ATTUAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO DENOMINATA "P.A.2"' stipulato dagli originari lottizzanti con il Comune di Ugnano in data 28/02/2008 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio,

ai nn. 49677 Rep./8927 Racc., registrato a Treviglio in data 18/03/2008 al n. 1656, serie 1T, trascritto a Bergamo il 19 marzo 2008, ai nn. da 19441 a 19459 R.G./nn. da 11713 a 11731 R.P.;

iv) 'CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO ATTUATIVO 2" PER DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARDS' (di modifica dell'art. 10 della convenzione stipulata in data 28 febbraio 2008, n. 49675 Rep./n. 8925 Racc. Not. Nicoletta Morelli di Caravaggio) stipulata dai lottizzanti con il Comune di Urgnano, anche quale lottizzante, con atto in data 29/04/2009 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 51160 Rep./9686 Racc., registrata a Treviglio in data 21/05/2009, al n. 2367, serie 1T, e trascritta a Bergamo in data 24/09/2009, ai nn. 61818 R.G./39453 R.P.;

v) 'CONVENZIONE PER LA MODIFICA DIRITTI DI SERVITU' IN ATTUAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO ATTUATIVO 2" ***** ASSOGGETTAMENTO A SERVITU' DI USO PUBBLICO IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE' stipulata dai lottizzanti con il Comune di Urgnano, anche quale lottizzante, con atto in data 29/04/2009 a rogito notaio dott. Nicoletta Morelli di Caravaggio, ai nn. 51161 Rep./9687 Racc., registrata a Treviglio in data 21/05/2009, al n. 2640, serie 1T, e trascritta a Bergamo in data 25 maggio 2009, ai nn. 30424 R.G./18068 R.P.;

vi) atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di Comune di Urgnano (BG), con sede in Urgnano, C.F.: 80025650161 e contro Ferri s.r.l., con sede in Urgnano (BG), C.F.: 02510040161, in forza di scrittura privata autenticata a firma di dott. Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG) in data 22/11/2010 nn. 80614 Rep./25557 Racc., trascritto a Bergamo in data 01/12/2010 ai nn. 63419 R.G./35678 R.P., riguardante

le unità immobiliari di Catasto Terreni del Comune di Urgnano (BG), particelle nn. 8019, 8050, 8051, 8053, 8054 e 8070, nel quale è riportato: "... con riferimento alla richiesta pervenuta al Comune di Urgnano in data 25.10.2010, Prot. 2255, intesa ad ottenere l'autorizzazione per la realizzazione di un capannone; con questo atto si obbliga irrevocabilmente, per se' e/o aventi causa, al rispetto delle norme tecniche di attuazione previste dall'art.33, comma 17, del p.r.g. e dell'art.36, comma 20, del p.g.t., ed in particolare, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere: a) le attività di cui all'art.216 del t.u. delle leggi sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni riportate alla prima parte dell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, lettera a) sostanze chimiche, lettera b) prodotti e materiali lettera c) attività industriali come di seguito elencate: - allevamenti di animali; - stalla di sosta per il bestiame; - mercati di bestiame; - allevamento di larve ed altre esche per la pesca; - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione; - centrali termoelettriche; - concerie; - distillerie; - filande; - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia; - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione e la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità; - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche; - industrie chimiche: produzione anche per la via petrolchimica non considerate nelle altre voci; - liofilizzazioni di sostanze alimentari, animali e vegetali; - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura; - petrolio raffinerie; - salumifici con macellazione; - scuderie, maneggi; - stazioni di disinfestazione; - zincatura per immersione in bagno fuso; - zuccherifici,

raffinazione dello zucchero; b) attività di logistica e depositi non direttamente connessi alle attività produttive insediate sul territorio comunale; c) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del d.lgs.334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio incidente rilevante; d) impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati a, b e c alla parte quarta del d.lgs.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni; e) le attività commerciali di vicinato e di media struttura di vendita, salvo diversamente specificato dalla normativa del singolo ambito; f) tutte le attività che a giudizio dell'amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obbiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'amministrazione o da piani territoriali di coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.”;

- che “Tutti gli immobili di cui alle lettere A, B, C e D del paragrafo 7.2 ('Descrizione degli immobili') sono sottoposti ai vincoli, obblighi, oneri, servitù, prescrizioni e specifiche riportati negli atti indicati al paragrafo 4.1.2 ('Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente'), con la precisazione che:

i) la convenzione urbanistica per il piano di lottizzazione di iniziativa privata a scopo edificatorio denominato 'P.A. 2' di cui agli atti notarili meglio indicati al paragrafo 4.1.2, sebbene scaduta non risulta interamente eseguita negli impegni, obblighi, prescrizioni e oneri in favore del Comune di Ugnano e a carico dei lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsivoglia titolo, in via tra loro solidale e quindi anche a carico dell'aggiudicatario del compendio in discussione;

ii) residuano opere di urbanizzazione mancanti o non conformi, da realizzare in favore del Comune di Ugnano per un importo ‘... complessivo al lordo anche delle

somme a disposizione del QE... pari ad € 836.000,00.' (indicati espressamente nella email inoltrata allo scrivente Perito in data 24 marzo 2026 dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Ugnano) aggiornato a Euro 867.228,40 nel "Rapporto su sopralluogo del 30/06/2026":

iii) il Comune di Ugnano ha manifestato la volontà di procedere, in sostituzione degli obbligati, all'esecuzione d'ufficio delle opere di urbanizzazione mancanti o non conformi (al fine di portare a compimento la convenzione), riservandosi di richiedere tutte le somme necessarie ai coobbligati lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsivoglia titolo e dunque anche a carico dell'aggiudicatario del compendio in discussione;

vi) ferma la natura solidale di tutte le obbligazioni in capo ai lottizzanti, loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo derivanti dagli atti notarili indicati al paragrafo 4.1.2 (e quindi di ogni complessivo onere conseguente il mancato adempimento degli obblighi consacrati nei suddetti negozi), la quota di millesimi di spettanza/competenza del lotto di proprietà della Ferri s.r.l. (nell'ambito della convenzione) ammonta a 70,480/1000 (come stabilita sin dall'origine). Conseguentemente, l'importo delle opere di urbanizzazione in favore del Comune di Ugnano mancanti o non conformi di relativa competenza è pari a Euro 58.921,28= aggiornato a Euro 61.122,26 nel "Rapporto su sopralluogo del 30/06/2026" (detta somma rimarrà dunque a carico in ogni caso dell'aggiudicatario/acquirente, che dovrà rimborsarla al Comune di Ugnano nell'ipotesi in cui quest'ultimo esegua d'ufficio dette opere).".

27. Che le unità immobiliari in oggetto sono libere da occupazione.
28. Che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni,

servitù attive e passive.

29. *Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.*
30. *Che il trasferimento degli immobili della Società avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente di eventuali loro (i) vizi e /o difetti; (ii) ridotto livello qualitativo e inferiore quantità; (iii) corretto funzionamento (degli impianti); (iv) mancanza della agibilità dei compendi e della loro regolarità urbanistica; conseguentemente, la vendita deve intendersi a 'rischio e pericolo' dell'acquirente e l'aggiudicatario non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare contro la s.r.l. Ferri e/o la Procedura concorsuale gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute; etc.): e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia (espressamente esclusa) del venditore; da ultimo, si precisa che gli eventuali oneri per adeguamenti conseguenti a difformità alle prescrizioni di legge, per sanatorie e regolarizzazioni edilizie/urbanistiche (se previste e attuabili ai sensi delle norme tempo per tempo vigenti) e/o per interventi di bonifica di qualsivoglia natura (inclusi la rimozione e il conferimento in discarica dei rifiuti), e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento, resteranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario il*

quale sarà tenuto a compiere tutto quanto necessario – secondo le specifiche indicazioni fornite dal Liquidatore Giudiziale – ai fini del trasferimento del cespite immobiliare oggetto del presente bando d'asta adoperandosi a dar corso, a sua cura e spese, a tutti i dovuti adempimenti (compresi quelli per la voltura catastale e/o le relative rettifiche e/o istanze, ove dovute) anche di carattere formale nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge tutte.

- 31. Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it.*
- 32. Che l'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo, e pertanto il trasferimento del bene sarà effettuato solo previo saldo del prezzo, il tutto - come innanzi precisato - entro il termine massimo e tassativo di sessanta giorni dall'aggiudicazione, pena, per l'aggiudicatario, la perdita della cauzione.*
- 33. Che le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.*
- 34. Che in caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari*

nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

35. *Che gli immobili vengono venduti **liberi** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati, unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo, a cura e spese dell'aggiudicatario in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo).*
36. *Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore Giudiziale, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore Giudiziale l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000.*
37. *Che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.*
38. *Che gli Organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria; il Liquidatore Giudiziale dà altresì atto che non si*

avvarrà della facoltà di cui all'art. 107 4° comma L.F..

39. Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c..
40. Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
41. Che copia del presente bando sarà **notificato dal Liquidatore Giudiziale**, entro il termine di **giorni 30 da oggi**, ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.
42. Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Bergamo, 21 luglio 2026

Il Liquidatore Giudiziale

(Dott.ssa Marisa Gentili)

