

TRIBUNALE DI BERGAMO

EREDITA' GIACENTE N. 5799/2021

Giudice Delegato: Presidente Dott. Cesare de Sapia

Curatore dell'Eredità Giacente: Dott. Andrea Baschenis

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore della procedura di Eredità Giacente 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: compendio immobiliare in parte residenziale e in parte ex piano di recupero del Borgo Sant'Andrea, posto in un quartiere semiperiferico rispetto al centro abitato di Villa d'Adda (BG). Il lotto di terreno sul quale sorge il suddetto compendio immobiliare ha una superficie catastale pari a mq. 10.125 ed è completamente recintato per tre lati.

Il bene immobile visitato è così descrivibile:

- mappale n. 502, locale di deposito posto al piano terra, dotato di piccola area esclusiva;
- mappale n. 504/702, appartamento duplex accessibile da un vano scala e da un ascensore esterno, composto da:
 - piano primo, occupato da soggiorno, cucina, disimpegno notte, camera da letto e bagno, oltre a due balconi;
 - piano secondo, occupato da camera da letto con guardaroba, due bagni e soppalco con vista sul soggiorno.I locali sono posti a diversi livelli e pertanto all'interno dell'abitazione vi sono gradini di collegamento;
- mappale n. 504/704, ex chiesa sconsacrata ad uso sala convegni con sottostanti catacombe, dotata da biblioteca, archivio – sala lettura e bagno. Nel locale ad uso biblioteca è stato ricavato un soppalco nel maggior volume del corpo di fabbrica. **L'antica chiesa parrocchiale di Sant'Andrea riveste l'interesse di cui all'articolo 1 della Legge 01 Giugno 1939 n. 1089 e**

pertanto deve considerarsi compresa negli elenchi descrittivi previsti dall'articolo 4 della legge citata;

- mappali nn. 504/705, 504/706, 504/707, 504/708 e 504/709, corpo di fabbrica a destinazione residenziale, attualmente al rustico, disposto principalmente su tre piani fuori terra, oltre ad alcuni locali ammezzati, nonché da un piano interrato di ampia consistenza che comprende anche l'autorimessa nella quale erano previsti dei posti auto coperti;
- mappale n. 504/711, bene comune non censibile che identifica tutti gli accessi e gli spazi comuni, quale area scoperta, vano scala e scivolo / corsello dell'autorimessa interrata;
- mappali nn. 5250 e 6227, due lotti di terreno di cui il primo interno alla recinzione e l'altro esterno alla medesima, ed aventi una superficie catastale totale pari a mq. 90, confinanti con il deposito di cui al mappale n. 502;
- mappali nn. 6233, 6448 e 6449, aree urbane della superficie catastale pari a mq. 420 che devono essere cedute al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata. Si tratta di porzioni di strada e marciapiedi esterni alla recinzione;
- mappale n. 6222, lotto di terreno esterno alla recinzione ed avente una superficie catastale pari a mq. 785, corrispondente a parte di Via Nosea e a parte del parcheggio posto lungo il lato nord della proprietà. **Tale mappale dovrà essere ceduto al Comune in forza della convenzione edilizia in data 13 Luglio 2009, repertorio e raccolta nn. 46083/10348 del notaio Ernesto Sico di Bergamo trascritta a Bergamo, in data 22 Luglio 2009 ai nn. 45473/27777;**
- mappale n. 6235, lotto di terreno esterno alla recinzione ed avente una superficie catastale pari a mq. 5, confinante con l'area urbana di cui al mappale n. 6233. **Anche tale mappale dovrà essere ceduto al Comune in forza della convenzione edilizia in data 13 Luglio 2009, repertorio e raccolta nn. 46083/10348 del notaio Ernesto Sico di Bergamo trascritta a Bergamo, in data 22 Luglio 2009 ai nn. 45473/27777.**

L'accesso alla proprietà avviene da Via Nosea tramite un cancello carraio.

Al compendio sopra descritto si aggiungono, ai fini della vendita, lotti di terreno agricolo posti nel territorio comunale di Villa d'Adda (BG), così descritti:

- mappali nn. 1965 e 1966, terreno in leggero declivio e terrazzato, originariamente coltivato a vite, come i terreni limitrofi. L'accesso al terreno avviene dal sentiero denominato dei Ronchi, direttamente collegato alla viabilità pubblica;

- mappali nn. 1857 e 2091, terreno pianeggiante e di forma irregolare posto in prossimità della sponda orientale del fiume Adda. L'accesso al terreno avviene da un sentiero direttamente collegato alla viabilità pubblica;
- mappali nn. 118, 380, 381, 3292, 3294 e 3297, terreno in leggero declivio posto lungo una valletta che conduce verso la sponda orientale del fiume Adda. L'accesso al terreno avviene da una strada sterrata direttamente collegato alla viabilità pubblica;
- mappali nn. 258, 267, 5277, 6011 e 6013, terreno pianeggiante e di forma irregolare avente accesso dalla viabilità pubblica.

Si informano gli interessati riguardo quanto segue:

- Accordi con Provincia di Bergamo: la Provincia di Bergamo doveva cedere gratuitamente al de cuius, per opere dallo stesso realizzate per mitigare il tracciato di Via delle Industrie, i mappali nn. 6219, 6225 e 6229 che allo stato di fatto si trovano all'interno della proprietà del de cuius. Mentre lo stesso avrebbe dovuto cedere alla Provincia di Bergamo il mappale n. 6227 per delineare correttamente il tracciato di Via delle Industrie; tale porzione di terreno è esterna alla recinzione della proprietà.
- Accordi con Comune di Villa d'Adda (BG): il de cuius, in forza della convenzione edilizia in data 13 Luglio 2009, repertorio e raccolta nn. 46083/10348 del notaio Ernesto Sico di Bergamo trascritta a Bergamo, in data 22 Luglio 2009 ai nn. 45473/27777, avrebbero dovuto cedere al Comune di Villa d'Adda i mappali nn. 6222, 6233, 6235, 6448 e 6449, mentre lo stesso de cuius doveva ricevere dal Comune i mappali nn. 6215, 6216, 6231, 6232 e 6450 che si trovano già all'interno della proprietà recintata.

Il futuro acquirente dovrà pertanto prendere accordi con tali Amministrazioni Pubbliche al fine di addivenire agli accordi presi dal de cuius.

STATO DI POSSESSO: il compendio immobiliare è libero, incluso l'appartamento individuato con il mappale n. 504/702 indicato occupato in perizia.

Identificazione catastale:

Identificazione Catasto Terreni

comune:		Villa d'Adda (Bg)					data visura:		14 Ottobre 2022	
		dati identificativi			dati di classamento					
n.	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	8	502	---	ente urbano	---	00	02	20	---	---
02	8	504	---	ente urbano	---	01	01	25	---	---

numero	dati anagrafici					diritti e oneri reali			quota	
01						proprietà			1/1	
comune:	Villa d'Adda (Bg)					data visura:			21 Settembre 2022	
n.	dati identificativi			dati di classamento						
	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	5250	---	seminativo arborato	2	00	00	50	0,25	0,27
02	9	6222	---	seminativo arborato	1	00	07	85	4,87	4,46
03	9	6227	---	seminativo	2	00	00	40	0,19	0,19
04	9	6235	---	seminativo arborato	1	00	00	05	0,03	0,03

I mappali sono correttamente rappresentati nella mappa di Catasto Terreni.

Preciso che i mappali nn. 6222 e 6235 dovranno essere ceduti al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata, mentre il mappale n. 6227 dovrà essere ceduto alla Provincia di Bergamo.

Identificazione Catasto Terreni

numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01						proprietà			1/1	
comune:		Villa d'Adda (Bg)				data visura:			21 Settembre 2022	
n.	dati identificativi			qualità	classe	dati di classamento				
	foglio	particella	sub.			superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	118	---	vigneto	3	00	17	35	6,27	6,72
02	9	258	---	incolto produttivo	2	00	00	55	0,01	0,01
03	9	267	---	bosco ceduo	2	00	18	75	4,84	0,58
04	9	380	---	bosco ceduo	1	00	11	70	3,02	0,36
05	9	381	---	vigneto	2	00	47	10	25,54	24,33
06	9	1857	---	seminativo arborato	3	00	02	02	0,63	0,89
07	9	1965	---	vigneto	2	00	13	15	7,13	6,79
08	9	1966	---	bosco ceduo	2	00	05	70	1,47	0,18
09	9	2091	---	seminativo arborato	3	00	17	88	5,54	7,85
10	9	3292	---	bosco ceduo	1	00	00	10	0,03	0,01
11	9	3294	---	bosco ceduo	1	00	00	55	0,14	0,02
12	9	3297	---	seminativo arborato	2	00	09	30	4,56	5,04
13	9	5277	---	bosco ceduo	2	00	05	00	1,29	0,15
14	9	6011	---	prato	1	00	06	70	4,15	3,29
15	9	6013	---	prato	1	00	02	60	1,61	1,28

I mappali sono correttamente rappresentati nella mappa di Catasto Terreni.

Identificazione Catasto Fabbricati											
numero		dati anagrafici					diritti e oneri reali			quota	
01							proprietà			1/1	
comune:		Villa d'Adda (Bg)					data visura:			21 Settembre 2022	
n.	dati identificativi				dati di classamento						
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
indirizzo:		Via Sant'Andrea s.n.									
01	---	8	502	---	---	C/2	1	T	mq. 17	---	30,73
indirizzo:		Via Sant'Andrea n. 208									
02	---	8	504	702	---	A/2	2	1 – 2	vani 9,5	mq. 235	981,27
indirizzo:		Via Sant'Andrea s.n.									
03	---	8	504	704	---	B/7	U	T	mc. 2.690	mq. 493	1.153,10
04	---	8	504	705	---	F/4	---	S1 – T	---	---	---
05	---	8	504	706	---	F/4	---	S1 – T – 1 – 2	---	---	---
06	---	8	504	707	---	F/4	---	S1 – 1	---	---	---
07	---	8	504	708	---	F/4	---	S1 – 2	---	---	---
08	---	8	504	709	---	F/4	---	S1	---	---	---
09	---	8	504	711	---	BCNC	---	S1 – T – 1 – 2	---	---	---
10	---	8	6233	---	---	F/1	---	T	mq. 10	---	---
indirizzo:		Via Nosea s.n.									
11	---	8	6448	---	---	BCC F/1	---	T	mq. 310	---	---
12	---	8	6449	---	---	BCC F/1	---	T	mq. 100	---	---

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto dell'immobile riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.

Preciso che i mappali nn. 6233, 6448 e 6449 dovranno essere ceduti al Comune in forza della convenzione urbanistica sotto indicata

Valore di perizia: € 1.641.452,50 (euro un milione seicentoquarantunomila-quattrocentocinquantadue/50).

Base d'asta: 1.231.090,00 (euro un milione duecentotrentunomilanovanta/00).

Offerta minima non inferiore ad € 923.320,00 (euro novecentoventitremilatrecentoventi/00).

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 20.000,00 (euro ventimila/00).

LOTTO 2: box auto di tipologia doppia in lunghezza posto al piano primo sottostrada ed accessibile dal corsello carraio comune direttamente collegato con la viabilità pubblica sito in Villa d'Adda (BG) Via Salvo d'Acquisto nn. 9/11.

Identificazione catastale:

- *Foglio 9, particella 4857, sub. 42, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 50,20.*

STATO DI POSSESSO: al momento della redazione del presente avviso, il box risulta chiuso e privo di chiavi. Non è stato pertanto possibile verificare lo stato di occupazione.

Valore di perizia: € 16.000,00 (euro sedicimila/00).

Base d'asta: € 12.000,00 (euro dodicimila/00).

Offerta minima non inferiore ad € 9.000,00 (euro novemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 500,00 (euro cinquecento/00).

LOTTO 3: box auto di tipologia singola posto al piano primo sottostrada ed accessibile dal corsello carraio comune direttamente collegato con la viabilità pubblica sito in Villa d'Adda (BG) Via Salvo d'Acquisto nn. 9/11.

Identificazione catastale:

- *Foglio 9, particella 4857, sub. 48, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 33,47.*

STATO DI POSSESSO: al momento della redazione del presente avviso, il box risulta chiuso e privo di chiavi. Non è stato pertanto possibile verificare lo stato di occupazione.

Valore di perizia: € 13.000,00 (euro tredicimila/00).

Base d'asta: € 9.750,00 (euro novemilasettecentocinquanta/00).

Offerta minima non inferiore ad € 7.315,00 (euro settemilatrecentoquindici/00).

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 500,00 (euro cinquecento/00).

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alle perizie di stima redatte dal perito incaricato Geom. Nadia Lorenzi del 08.03.2023.

Eventuali difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma l'identificazione catastale come da perizia, 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 telematico di presentazione dell'offerta, che dovrà essere compilato in ogni sua parte, a pena inammissibilità della domanda.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta, 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 di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 "EREDITA' GIACENTE DI BIFFI GIANPIETRO" – IBAN IT87 V 05034 53730 000 000 000 571 aperto presso Banco BPM filiale di Villa D'Almè (BG).

Il bonifico dovrà contenere nella causale 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 partita 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 a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione per il LOTTO 1 e a 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione per il LOTTO 2 e il LOTTO 3**. 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 21.10.2026 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 della medesima giornata fissata per l'apertura delle buste e 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 nell'ordinanza 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 dovrà ritenersi definitiva, essendo espressamente esclusa la possibilità di formulare offerte in aumento, che non saranno prese in considerazione, anche se superiori ad un quarto.

SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, antecedentemente o contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato alla Procedura 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 indicata data.

Entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione per il LOTTO 1 e entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione per il LOTTO 2 e il LOTTO 3, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso Notaio indicato dalla Procedura.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

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

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

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA. I diritti d'asta saranno conteggiati separatamente per ogni singolo lotto aggiudicato, anche in caso di aggiudicazioni multiple in capo al medesimo soggetto. 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

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato a Parva Domus. **Le richieste di visione degli immobili devono pervenire almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo per le iscrizioni, e almeno 15 giorni lavorativi prima della data desiderata per l'accesso. Per richieste pervenute oltre tali termini Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.**

Per fissare un **appuntamento** gli interessati possono inviare una mail all'indirizzo visite@gruppoavacos.it (indicando nella mail la Procedura e il lotto di interesse, nome e cognome di chi effettuerà la visita e un recapito telefonico), **fatta salva diversa modalità di prenotazione appuntamento disposta da Parva Domus S.r.l.**

La prenotazione delle visite potrà altresì essere effettuata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per **ulteriori informazioni** gli interessati possono contattare Parva Domus al numero 035/4284671 int. 2 dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 14.00/17.30.

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 22.07.2026

Il Curatore dell'Eredità Giacente

Dott. Andrea Baschenis