

Tribunale di Bergamo

Seconda Sezione Civile, Procedure Concorsuali e delle Esecuzioni Forzate

FALLIMENTO COSTRUZIONI ABAKOS S.r.l. - R.F. 71/2012

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Magrì

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Clara Bugini

\*\*\*

AVVISO DI VENDITA

\*\*\*

Il Curatore della procedura in epigrafe

AVVISA

della vendita del seguente immobile, **nella modalità telematica sincrona mista**, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportati:

**LOTTO UNICO:** ramo d'azienda costituito da:

- I. Fabbricato adibito a "casa per ferie" sito in Corteno Golgi (BS) Via Schivardi n. 75, composto da n. 66 camere oltre a pizzeria, cucina, sala da pranzo, bar, sale comuni, lavanderie, centrale termica, ripostigli, deposito esterno, cortile e giardino. Nel dettaglio:
  - L'edificio principale si compone di n. 6 piani e ospita al piano terra (parzialmente seminterrato) le attività di ristorazione, sala da pranzo, cucina, pizzeria, dispensa e relativi servizi, oltre ripostigli e centrale termica e al piano primo bar e sale comuni. I piani secondo, terzo e quarto sono interamente occupati dalle stanze dell'albergo, con relativi servizi e piccole stanze comuni, mentre il piano quinto è costituito dal sottotetto;
  - Il corpo accessorio esterno si sviluppa su un unico piano ed è costituito da n. 2 locali adiacenti, tra loro non comunicanti, adibiti a ripostiglio/deposito;
- II. Terreni posti in prossimità della "casa per ferie", in parte integrati nel giardino di proprietà della stessa e in parte separati dal fabbricato dalla strada comunale Via Brescia;
- III. Beni mobili ed attrezzature varie.

Identificazione catastale parte immobiliare:

*Catasto dei Fabbricati, Comune di Corteno Golgi (BS), sezione urbana NCT, foglio 59:*

- *particella 44 subalterno 2 + particella 50 subalterno 2, graffate, categoria D/2, rendita Euro 29.699,60, indirizzo via Antonio Schivardi n. 75, piani T – 1 – 2 – 3 – 4 - 5;*
- *particella 44 subalterno 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 244 metri quadrati, rendita Euro 4.322,33, indirizzo via Antonio Schivardi n. 75, piano T;*
- *particella 44 subalterno 1 + particella 50 subalterno 1, graffate, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3 sopra definiti, consistente in giardino-cortile, centrale termica, lavanderia.*

*b. Catasto dei Terreni, Comune di Corteno Golgi (BS), foglio 59:*

- *particella 34, qualità prato, classe 2, superficie 330 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,02 reddito agrario Euro 0,68;*
- *particella 35, qualità seminativo, classe 2, superficie 350 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,08, reddito agrario Euro 0,90;*
- *particella 42, qualità prato, classe 3, superficie 1.380 metri quadrati, reddito dominicale Euro 3,56, reddito agrario Euro 2,49;*
- *particella 48, qualità "FU d accert", superficie 733 metri quadrati;*
- *particella 49, qualità seminativo, classe 2, superficie 323 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,00, reddito agrario Euro 0,83;*
- *particella 53, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 890 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,55, reddito agrario Euro 0,28;*
- *particella 116, qualità seminativo, classe 2, superficie 536 metri quadrati, reddito dominicale Euro 1,66, reddito agrario Euro 1,38;*
- *particella 421, qualità frutteto, classe 2, superficie 1.429 metri quadrati, reddito dominicale Euro 18,82, reddito agrario Euro 10,33;*
- *particella 423, qualità seminativo, classe 2, superficie 253 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,78, reddito agrario Euro 0,65;*
- *particella 425, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 85 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;*
- *particella 427, qualità seminativo, classe 2, superficie 206 metri quadrati, reddito dominicale Euro 0,64, reddito agrario Euro 0,53;*

**Valore di perizia € 3.044.979,27 (euro tre milioni quarantaquattromilanovecentosettantanove/27).**

**Base d'asta € 300.000,00 (euro trecentomila/00) – pari ad offerta irrevocabile di acquisto cauzionata alle mani della Procedura.**

**Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.**

Rilancio minimo in caso di gara competitiva non inferiore ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

\*\*\*

Il valore di perizia sopra indicato è dato dalla somma delle valorizzazioni attribuite dal perito nominato Geom. Eros Locatelli al compendio immobiliare, valutato in € 3.000.000,00 con perizia del 12.10.2012, e al compendio mobiliare, valutato in € € 44.979,27 con perizia del 30.09.2013.

Il prezzo finale di aggiudicazione sarà ripartito tra ben mobili e immobili in quota proporzionale ai valori di perizia sopra citati.

\*\*\*

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Geom. Eros Locatelli del 12.10.2012.

Per una migliore individuazione dei beni mobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Geom. Eros Locatelli del 30.09.2013 e ai relativi inventari allegati. Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche o altre variazioni intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al referente della Procedura.**

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e il gestore della vendita telematica Parva Domus autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara il gestore della vendita telematica Parva Domus registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

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.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE**

**Le offerte andranno presentate in busta chiusa, riportante all'esterno la dicitura "R.F. 71/2012 – asta del giorno 19.12.2024 – Fallimento Costruzioni Abakos S.r.l.", entro le ore 12.00 del giorno 18.12.2024 presso Parva Domus S.r.l. in Bergamo (BG), Via Borfuro n. 12/a.**

L'offerta dovrà contenere, a pena inammissibilità della domanda:

- le generalità dell'offerente; in particolare:
  - se l'offerente è persona fisica la residenza ed il codice fiscale, il proprio regime patrimoniale e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
  - se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, un recapito telefonico ed indirizzo mail (se esistente un indirizzo PEC);
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- la previsione della irrevocabilità della offerta; saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione;
- l'indicazione che la somma versata a titolo di cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria.

A pena di inammissibilità della domanda, la busta dovrà contenere, unitamente all'offerta:

- 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;
- il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei 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;
  - l'assegno circolare (o bonifico bancario per soggetti residenti all'estero o impossibilitati ad ottenere assegno circolare) pari al 10% dell'importo offerto a titolo di cauzione intestato "FALLIMENTO COSTRUZIONI ABAKOS S.r.l.";
  - 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;
  - la dichiarazione 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.

L'offerente parteciperà alla gara personalmente od a mezzo di procuratore speciale, munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, antecedente alla data di 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://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\\_24\\_05\\_2024.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_24_05_2024.pdf) .

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](mailto: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.**

Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

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, ultimo comma, c.p.c.

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.

**All'offerta telematica sono da allegare, a pena di inammissibilità dell'offerta, i medesimi documenti di cui al punto precedente (MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TRADIZIONALE).**

**Quando l'offerta è formulata da più persone, 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.**

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 al "FALLIMENTO COSTRUZIONI ABAKOS S.r.l. in liquidazione" presso BCC Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica

– Sede legale P.zza Agliardi n. 1 – filiale di Bergamo Centro – IBAN IT72 L089 4011 1000 00000042902.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del Fallimento, 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 di presentazione delle offerte, a pena inammissibilità dell'offerta.**

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta, così come dovranno essere indicate le coordinate bancarie sulle quali operare la restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione.

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 -14.00/17:30.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

**L'apertura delle buste avverrà il giorno 19.12.2024 alle ore 14:30 e segg., presso la sala d'aste Parva Domus in Bergamo (BG) Via Borfuro n. 12/a, che ne redigerà apposito verbale.**

In caso di presentazione di più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti.

In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta e, in assenza di rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più elevata.

Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'ultima offerta. Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il lotto è aggiudicato all'ultimo maggior offerente.

**Il lotto unico potrà essere aggiudicato al miglior offerente, al primo offerente o all'unico offerente, anche se non comparso o non connesso.**

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al termine dell'asta in caso di offerta presentata in modalità tradizionale e a mezzo bonifico bancario, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, in caso di offerta presentata in modalità telematica.

Si rende noto sin d'ora che, ai sensi del richiamato art. 107 L.F., il Curatore sospenderà la vendita ove pervengano, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, una o più offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un importo non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "FALLIMENTO COSTRUZIONI ABAKOS S.r.l." o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente intestato a "FALLIMENTO COSTRUZIONI ABAKOS S.r.l. in liquidazione" presso BCC Credito Cooperativo Bergamasca e Orobia – Sede legale P.zza Agliardi n. 1 – filiale di Bergamo Centro – IBAN IT72 L08940111000 000 000 42902.

In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla indicata data.

**Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso Notaio Avv. Marco Lombardo con studio in Bergamo (BG) Via Verdi n. 2/A.**

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'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

#### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

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.

**La vendita è soggetta ad imposta di registro.**

### **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 nella perizia relative ai beni che compongono il Lotto 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 nel Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

#### **MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: [visite@gruppoavacos.it](mailto:visite@gruppoavacos.it), previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso.

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, lì 29.10.2024

Fall. Costruzioni Abakos S.r.l.

Il Curatore

Dott.ssa Clara Bugini