

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO
Seconda Sezione Civile – Procedure concorsuali ed esecuzioni forzate
Liquidazione del Patrimonio di VALAPERTA GIULIA EMILIA
(L.P. n. 11/2018)

Giudice: Dott.ssa Maria Magri
Gestore della crisi (O.C.C.): Dott. Nicola Ascari
Liquidatore: Dott. Nicola Ascari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI – INVITO A FORMULARE OFFERTE MIGLIORATIVE

Il sottoscritto Dott. NICOLA ASCARI, Liquidatore della procedura ex artt. 14-ter e ss. L. 3/2012 indicata in epigrafe,

RENDE NOTO

di aver ricevuto un'offerta irrevocabile di euro 1.200,00 (euro milleduecento/00) per l'acquisto dei beni immobili di seguito indicati e che il giorno **il giorno 2 aprile 2025 alle ore 12,00**, presso il proprio studio a Bergamo in Via Verdi n. 12, si terrà una gara informale per la vendita di detti beni immobili, qualora nel termine di seguito indicato siano presentate offerte migliorative.

Lotto UNICO

Quota di 2/78 in comunione ereditaria della proprietà dei seguenti beni immobili situati nel Comune di Imperia:

- appartamento in Via Ricci n. 9, piano T, censito al foglio CAR/4, mapp. 1588
- autorimessa in Via Ricci s.n.c., piano T, censita al foglio CAR/4, mapp. 1589
- cantina in Via Ricci s.n.c., piano T, censita al foglio CAR/4, mapp. 1582
- appezzamenti di terreni in località Caramagna, censiti al foglio 4, particelle 288, 287, 284, 283, 282, 281, 274, 273, 272

Prezzo base di vendita euro 1.200,00

Offerte in aumento minima euro 200,00

Per l'esatta descrizione ed identificazione del lotto posto in vendita si rinvia alla relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale www.asteanunci.it.

Condizioni della vendita

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti da contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge, senza garanzie da parte della procedura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

La vendita è forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, carenza di qualità, mancanza di agibilità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il trasferimento degli immobili avverrà senza garantire l'aggiudicatario acquirente dall'evizione, totale,

parziale o di valore, anche con riguardo ai compendi immobiliari occupati e/o rivendicati da terzi (anche in forza di possesso continuato e di dominio esclusivo, nonché di prelazione agraria) alla data del loro trasferimento.

La vendita deve pertanto intendersi a rischio e pericolo dell'acquirente, il quale non potrà (e pertanto rinuncia a) azionare nei confronti della procedura gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute e così via; e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia – espressamente esclusa – del venditore).

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

Eventuali adeguamenti degli immobili e/o dei relativi impianti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti ed a regolamenti della P.A. e gli oneri derivanti dalle eventuali difformità edilizie e/o catastali saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Eventuali oneri per interventi di bonifica e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Eventuali spese condominiali per opere straordinarie, deliberate entro la data del trasferimento della proprietà ma a questa non eseguite, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28/2/1985 n. 47 come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, le quali saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; dunque, ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese inerenti il trasferimento nonché la cancellazione delle formalità gravanti, ivi compresi i compensi dovuti al Notaio, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Gli immobili posti in vendita non sono soggetti agli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, in quanto le vendite eseguite nell'ambito delle procedure competitive di cui all'art. 14-novies co. 2 L. 3/2012 conservano la natura di fasi del procedimento esecutivo.

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

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione delle condizioni di vendita contenute nel presente avviso di vendita.

La vendita ha per oggetto quota della piena proprietà dell'immobile, di cui l'aggiudicatario diverrà titolare di una quota in comunione indivisa, senza diritti dominicali esclusivi su porzioni determinate del bene e con tutti i diritti e gli obblighi che dalla comunione discendono, ivi inclusi quelli relativi all'amministrazione, alla ripartizione delle spese e alla facoltà di scioglimento previste dalla legge. La presentazione dell'offerta implica piena

consapevolezza e accettazione di tale stato giuridico.

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte irrevocabili di acquisto, che dovranno essere migliorative, saranno presentate in busta chiusa e depositate presso lo studio del Liquidatore a Bergamo in Via Verdi n. 12 entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data della gara. Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello indicato.

Sulla busta dovrà essere indicato "OFFERTA PER ACQUISTO IMMOBILI PROCEDURA LP 11/2018". Nessuna altra indicazione, né il nome delle parti né altro, dovrà essere apposto sulla busta.

Il Liquidatore o chi dal medesimo designato annoterà sulla busta il giorno e l'ora del deposito dell'offerta e le generalità di chi avrà effettuato il deposito.

A pena di inammissibilità, con conseguente esclusione dell'offerta dalla gara, la domanda dovrà contenere:

- la richiesta firmata di partecipazione alla vendita;
- i dati anagrafici, il codice fiscale, il numero di telefono, l'indirizzo anagrafico e l'indirizzo di posta elettronica anche certificata (se disponibile) dell'offerente, nonché il regime patrimoniale (se persona fisica); qualora l'offerente sia coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale e gli eventuali dati del coniuge, se in regime di comunione legale; qualora l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori completa di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ove si tratti di imprenditore individuale o di società, una visura rilasciata non oltre 30 giorni prima dal Registro delle Imprese del luogo presso cui l'interessato ha sede e la documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione alla vendita (ove non risultanti dalla visura);
- fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante dell'offerente, nel caso di società o altro ente;
- l'espressa adesione alle condizioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere migliorativo rispetto a quello già offerto;
- un assegno circolare intestato a VALAPERTA GIULIA EMILIA IN LIQUIDAZIONE pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale per ogni singolo lotto per il quale si intende partecipare.

Il deposito cauzionale verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita dell'immobile ovvero sarà incamerato a titolo di penale, fatto salvo il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.

Apertura delle offerte

In data 2 aprile 2025 alle ore 12,00 presso lo studio del Liquidatore ed in presenza degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte ed alle operazioni di aggiudicazione dell'immobile, con l'avvertenza che l'assenza degli offerenti non preclude l'eventuale aggiudicazione a loro favore.

Ciascun offerente potrà farsi rappresentare, nella gara, da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da copia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dalla visura del Registro Imprese allegata all'offerta.

In presenza di un'unica offerta valida, il Liquidatore aggiudicherà provvisoriamente il lotto a favore dell'unico offerente al prezzo da questi offerto, anche se assente.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato un'offerta, partendo dalla migliore offerta presentata.

In caso di pluralità di offerte migliorative di pari importo, qualora nessuno dei partecipanti intendesse

aumentare la propria offerta, il Liquidatore aggiudicherà provvisoriamente il lotto a chi per primo abbia depositato la propria offerta.

In caso di più offerte migliorative valide e di presenza di un solo offerente, il Liquidatore aggiudicherà provvisoriamente il lotto all'offerente presente se questi abbia offerto la somma più alta oppure se lo stesso rilanci in modo da superare l'offerta più alta di altro offerente assente; diversamente il Liquidatore aggiudicherà il lotto a chi abbia offerto la somma più alta, anche se assente.

In mancanza di offerte in aumento nel minuto successivo all'apertura della gara o all'ultima valida offerta in aumento, il Liquidatore aggiudicherà provvisoriamente il lotto a favore del miglior offerente, indicando quale prezzo di aggiudicazione l'importo della migliore offerta.

Al termine della gara il Liquidatore provvederà a rilasciare un verbale di aggiudicazione provvisoria che, insieme alla documentazione relativa alle operazioni di vendita e ad una nota informativa, trasmetterà al Giudice tramite deposito presso la cancelleria del Tribunale, ai creditori ed al debitore.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale.

Sospensione della vendita

Ai sensi dell'art. 14-novies co. 2 L. 3/2012 il Giudice può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Qualora il Liquidatore riceva, entro 10 giorni dalla data dell'aggiudicazione, una o più offerte irrevocabili d'acquisto migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione (le quali potranno essere depositate con le modalità precedentemente indicate anche da chi, essendo stato legittimamente ammesso alla vendita, sia risultato non aggiudicatario), il Liquidatore informerà il Giudice affinché lo stesso accerti se sussistano giustificati motivi per sospendere le operazioni di vendita.

Qualora il Giudice sospenda le operazioni di vendita, il Liquidatore fisserà una nuova gara con prezzo base di vendita corrispondente all'offerta migliorativa più alta che gli sia pervenuta, tra l'aggiudicatario e chiunque avrà presentato l'offerta migliorativa nel termine anzidetto, dando loro avviso al domicilio indicato nella domanda di partecipazione. Le anzidette offerte migliorative potranno essere presentate anche da chi, essendo stato legittimamente ammesso alla vendita, sia risultato non aggiudicatario.

Stipula del contratto e modalità di pagamento

In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo, dedotto quanto versato a titolo di deposito cauzionale, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile di compravendita presso un Notaio incaricato dal Liquidatore, non prima del versamento del saldo del prezzo e delle spese da parte dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine, dovrà corrispondere l'importo corrispondente alle spese inerenti alla vendita (oneri notarili e fiscali, spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, spese per ogni documentazione necessaria per la vendita, oneri accessori), senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'ammontare di tale importo sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario dal Notaio.

Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo o di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente acquisizione definitiva in capo alla procedura del deposito cauzionale a titolo di penale, salvo l'eventuale

accertamento del maggior danno.

Regime fiscale

La vendita è soggetta ad imposta di registro proporzionale.

Disposizioni finali

Gli interessati potranno richiedere chiarimenti o informazioni al Liquidatore Dott. Nicola Ascari con studio a Bergamo Via Verdi n. 12, telefono 035220494, e-mail n.ascari@sefiberg.it.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 C.C. né una sollecitazione al pubblico risparmio.