

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO COTI S.r.l. - R.F. 96/2020

GIUDICE DELEGATO: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Marco Leidi

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore della procedura in epigrafe

AVVISA

della vendita, nella modalità **telematica asincrona**, al **prezzo base pari a quello contenuto nell'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla procedura**, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: complesso sito Suisio (BG) alla Via Enrico Mattei n. 7, composto da immobili, impianti, macchinari, attrezzature e beni mobili in genere attinenti all'attività di produzione di accumulatori elettrici per avviamento e trazione leggera al piombo acido libero e batterie a carica secca. **Si precisa che ogni attività nel sito è cessata nel mese di luglio 2025.**

Per una migliore identificazione dei beni immobili e dei beni mobili, si rimanda alle perizie redatte dal Geom. Franco Magni in data 30.10.2020 e 19.03.2021 e dall'aggiornamento delle stesse redatto dall'Arch. Danilo Salvoni in data 02.03.2026.

Si precisa che per il sito in vendita è stato predisposto un piano di dismissione (allegato alla perizia dell'Arch. Salvoni), che definisce le modalità tecniche, operative e ambientali per la corretta dismissione dei beni ivi presenti nel caso in cui, all'esito della presente procedura competitiva di vendita, i beni vengano acquistati da soggetto non intenzionato a continuare le attività e quindi dovrà provvedere alla rimozione degli stessi garantendo la tutela della salute, della popolazione e dell'ambiente, nel rispetto delle normative vigenti. Con la presentazione dell'offerta gli offerenti dichiarano di aver preso visione del piano di dismissione e delle prescrizioni in esso contenute, che l'aggiudicatario dovrà seguire per la gestione del sito.

Descrizione dei beni immobili

Identificazione catastale:

Catasto dei Terreni:

- Foglio 9, mappale 2929, qualità seminativo-arboreo, classe 2, superficie 0 ha 04 are 20 ca, reddito dominicale € 2,49, reddito agrario € 2,93;

- Foglio 9, mappale 2932, qualità seminativo-arboreo, classe 2, superficie 0 ha 01 are 80 ca, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 1,25;

Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, mappale 2930, sub. 701, piano T-1, categoria D/1, rendita catastale € 12.601,55.

Descrizione di beni mobili

Per la descrizione dei beni mobili si rimanda al contenuto delle citate perizie.

Valore di perizia: € 209.425,00 (euro duecentonovemilaquattrocentoventicinque/00) di cui € 158.000,00 (centocinquantottomila/00) per gli immobili ed € 51.425,00 (cinquantunomilaquattrocentoventicinque/00) per i beni mobili.

Base d'asta: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00), di cui € 120.000,00 (euro centoventimila/00) per gli immobili ed € 40.000,00 (euro quarantamila/00) per i macchinari e gli impianti.

Offerta minima: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00); non saranno accettate offerte di importo inferiore.

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

Si avvisano gli interessati che la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, fatta salva successiva diversa determinazione riservata unicamente agli Organi della Procedura.

Si dà atto che il prezzo base d'asta indicato nel presente avviso è pari all'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata già pervenuta alla Procedura. Pertanto, in mancanza di ulteriori adesioni alla gara, il lotto sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta, che è tenuto comunque ad iscriversi alla procedura di vendita telematica.

Le sopra citate perizie redatte dal Geom. Franco Magni e dall'Arch. Danilo Salvoni, così come i relativi allegati, saranno pubblicate oscure dei dati sensibili, congiuntamente al presente avviso, del quale costituiscono parte integrante e alle quali integralmente si rimanda per ogni migliore descrizione ed identificazione, anche catastale, di quanto posto in vendita.

Eventuali difformità fra le descrizioni dei beni contenute nel 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 acquisire una perizia di stima aggiornata rispetto a quella allegata al presente avviso, di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima sopra menzionata e alla pubblicazione

del presente avviso, e di verificare l'attuale stato dei beni in vendita, anche ai fini della normativa ambientale.

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.

Per quanto riguarda il LOTTO UNICO in vendita, 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 vp 1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp_1.1.pdf).

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'utente, 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 alla Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.

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 al "FALLIMENTO COTI S.r.l." presso Banca Intesa San Paolo – filiale di Bergamo (BG) Piazza Vittorio Veneto n. 8 – IBAN: IT91T0306911166100000015870.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del Fallimento e la data fissata per la gara.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere accreditata sul conto corrente della Procedura entro il termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità.

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo online dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partiva Iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura fallimentare del Tribunale di Bergamo;
- 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 sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione. 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 ai 60 (sessanta) giorni 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.

Qualsiasi valutazione in merito all'ammissibilità delle domande presentate e alla completezza e/o sufficienza della documentazione alle stesse allegata è insindacabile e riservata unicamente agli Organi della Procedura. Si informano gli interessati che la presentazione dell'offerta costituisce espressa accettazione di tutte le condizioni contenute nel presente avviso di vendita.

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 24.06.2026 alle ore 10:00 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 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

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.

Si precisa che il Giudice Delegato può, in ogni momento, sospendere le operazioni di vendita ex art. 108, comma 1 L.F. Ai sensi dell'art. 107 co. 4° L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, con cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo indicato nell'offerta migliorativa; in tal caso verrà indetta una gara, da tenersi dinanzi al Curatore, fra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente migliorativo, sulla base dell'offerta migliorativa pervenuta, con rilanci minimi di Euro 5.000,00 (cinquemila/00), e rilanci da effettuare entro il termine di 60 secondi dall'ultimo rilancio.

SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

Entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio Andrea Letizia, con studio in Bergamo (BG) Piazzale della Repubblica n. 1, l'atto formale di trasferimento del bene. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura

e potrà essere prorogato esclusivamente dalla Curatela e ad insindacabile giudizio di quest'ultima.

Le imposte, le tasse, gli onorari, 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 quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, mediante assegno circolare, contestualmente al rogito notarile che verrà stipulato avanti al citato Notaio, in data da definirsi in accordo con il Curatore.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo oltre agli oneri accessori di legge, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "Fall. Coti S.r.l." 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 data prevista per la stipula dell'atto.

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

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione e il bene sarà rimesso in gara.

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

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

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

Si precisa che non si darà corso alla stipulazione dell'atto di compravendita in caso di mancata corresponsione dei diritti spettanti a Parva Domus S.r.l.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che i beni in vendita 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 dei beni mobili ed 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 dei beni 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/BENI

Gli immobili/beni saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale

della società Parva Domus S.r.l. – telefono 035/4284671, e-mail: visite@gruppoavacos.it, previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, ovvero secondo diversa modalità eventualmente comunicata da Parva Domus S.r.l.

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

Sarà altresì possibile inoltrare richiesta di visita tramite il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

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 06.05.2026

Fall. Coti S.r.l.

Il Curatore

Dott. Marco Leidi