**TRIBUNALE DI BERGAMO**
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 28/19 EDIL TEP SRL IN LIQUIDAZIONE**
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magrì
Commissario Giudiziale: dott.ssa Laura Bertacchi
Liquidatore Giudiziale: dott. Paolo Carobbio
Comitato dei Creditori: Pietro avv. Pilenga, Flaminia srl e Del Rosso Vernici srl

*** *** ***

# AVVISO DI VENDITA
# MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, vista, l'espressa autorizzazione degli organi della Procedura,

## AVVISA

che il giorno **20.01.2027 alle ore 10:00** si darà luogo all'aggiudicazione degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate. Le operazioni di vendita si svolgeranno presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in via Gaetano Valle n. 17 ad Alzano Lombardo (BG).

## DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

**Lotto 1)**
Piena proprietà dell'intero fabbricato da terra a cielo a Seriate via Decò e Canetta n. 39 con annessa area esterna di stretta pertinenza e la proporzionale quota di parti comuni composto da appartamento sviluppato su più livelli e identificato catastalmente come segue:
- foglio 4, mappale 524, sub. 701, categoria A/7, classe 01, vani 13, rendita 1.007,09;
- Prezzo base d'asta Euro 321.877,25
- Offerta minima Euro 241.407,94
- Rilancio in caso di più offerte euro 5.000,000
- Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

**Lotto 2)** Piena proprietà di intero fabbricato da terra a cielo a Seriate via Decò e Canetta n. 41 e la proporzionale quota di parti comuni composto da appartamento sviluppato su più livelli e identificato catastalmente come segue:
- foglio 4, mappale 2401, categoria A/7, classe 01, vani 7,5, rendita 581,01;
- Prezzo base d'asta Euro 139.520,64
- Offerta minima Euro 104.640,48
- Rilancio in caso di più offerte euro 5.000,00
- Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che il lotto 2 è occupato e il sottoscritto non ha accesso al fabbricato.
Si allega oltre alla perizia di stima l'elaborato planimetrico dei fabbricati e dell'area circostante, precisando che il terreno identificato al n. 702 è parte comune di tutti i fabbricati identificati in mappa e identificati con i numeri 701, 2401, 9555, 9556, e 9557.
Si precisa che l'aggiudicazione e la successiva vendita dei fabbricati di cui ai lotti 1 e 2 si intendono perfezionate sulla scorta dell'elaborato planimetrico allegato al presente avviso con la relativa quota proporzionale di parte comune testé indicata e identificata al n. 702 indipendentemente da quanto descritto in perizia.
Saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente tutte le spese, anche notarili, imposte di trasferimento (compresa iva ove dovuta).

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima.

L'offerta di acquisto può essere presentata: come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Carobbio dott. Paolo, ubicato ad Alzano Lombardo, via Gaetano Valle n. 17.

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

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore Giudiziale non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo loro tramite PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

### 2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** tramite:

- assegno circolare intestato a C.P. Edil Tep srl in liquidazione.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il deposito dell'offerta dovrà avvenire tassativamente entro il giorno 19.01.2027 alle ore 12.00.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo al termine dello svolgimento delle operazioni di vendita.

### Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile.

### L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, del codice fiscale, di un indirizzo e-mail e di un recapito telefonico fisso e/o mobile per il caso in cui offerente sia una persona fisica;
- l'indicazione della denominazione sociale, della sede legale, del codice fiscale, della partita iva, dell'indirizzo di posta elettronica certificata e delle generalità del legale rappresentante per il caso in cui offerente non sia una persona fisica;
- in caso di vendita di più lotti, il numero identificativo del lotto per il quale l'offerta è presentata;
- la descrizione del bene;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dell'elaborato planimetrico su cui si perfezionerà la vendita e della documentazione allegata al bando di vendita;
- in caso di acquisto di beni in edilizia convenzionata la dichiarazione di essere al corrente di tale condizione;
- l'indicazione dell'importo offerto per l'acquisto del bene, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso (si rammenta che il prezzo base è indicato al netto di tutte le spese e le imposte di trasferimento, ivi compresi gli onorari notarili);
- la richiesta di applicazione delle agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

**All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (nel caso in cui soggetto offerente sia una società, una persona giuridica oppure un ente, dovrà essere allegata la copia della carta d'identità del legale rappresentante o del procuratore);
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione con assegno circolare dell'importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società, persona giuridica o un ente, copia della visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri dell'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dello stesso;
- se l'offerta è formulata a mezzo procuratore legale, cioè di avvocato, procura speciale o copia autentica della procura generale;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
    - presentatore;
    - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

**3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in via Gaetano Valle n. 17 ad Alzano Lombardo.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza da parte dell'unico offerente o di altri offerenti, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti, sul prezzo offerto più alto (ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quanto indicato sopra per ogni lotto;** in caso di gara tra gli offerenti, il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà al miglior offerente allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra di importo superiore.

**Al termine della gara** il Liquidatore Giudiziale redigerà apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio oggetto di vendita collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

**4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, tramite assegno circolare intestato a C.P. Edil Tep srl in liquidazione e/o bonifico bancario istantaneo e con accredito antecedente alla firma, al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese, ivi comprese le imposte, degli onorari del notaio, al momento della stipula del suddetto rogito, da effettuarsi entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore previsto nelle offerte) presso lo studio notarile Tucci Turconi di Bergamo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni mediante la consegna delle chiavi se e ove esistenti da parte del Liquidatore Giudiziale il giorno della stipulazione del rogito notarile. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

**5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come descritto nella perizia redatta dal perito Greppi Donato, tuttavia si precisa che, come indicato in premessa, l'aggiudicazione e la successiva vendita si intendono perfezionate sulla scorta dell'elaborato planimetrico allegato al presente avviso con la relativa quota di parte comune rappresentata in mappa dal numero 702 indipendentemente da quanto descritto in perizia. La vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;

- per quanto concerne il solo vincolo di destinazione ex art. 2645 ter trascritto a favore della procedura sarà cancellato dopo il rogito notarile di vendita e con l'emissione del decreto da parte del Giudice Delegato, a cura e spese dell'acquirente (v. infra al punto successivo).
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 perizia e nell'elaborato planimetrico di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura e dei suoi organi;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti ecc…). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario se necessario.
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A. e/o imposta di registro, imposta di registrazione, oneri notarili, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

**6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima dell'allegato relativo dell'elaborato planimetrico su cui si basa la vendita nonché delle condizioni generali di vendita e di eseguire le relative ispezioni ipotecarie catastali.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Si avverte, inoltre, che ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

**7 – Ulteriori indicazioni**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

**8 - Pubblicazione e pubblicità**

Il presente avviso di vendita e la perizia di stima saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31.10.2003 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Alzano Lombardo, 28 ottobre 2026

(Il Liquidatore Giudiziale)

Dott. Paolo Carobbio