TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
SECONDA SEZIONE CIVILE

AVVISO DI VENDITA DEL CURATORE NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 22/2026

LM COSTRUZIONI SRL

Il sottoscritto ALBERTO GHIRINGHELLI, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, in esecuzione del Piano di Liquidazione definitivamente approvato ai sensi dell'art. 213 CCII,

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematiche ed alle condizioni di seguito indicate dei beni immobiliari, così descritti:

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO – Complesso Immobiliare

ubicato in Caprino Bergamasco (BG) via Celanella n. 14, censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Comune di Caprino Bergamasco – Censuario Celanella, Sezione Urbana CE come segue:

Sezione Catasto Fabbricati

A) Unità residenziali collabenti e corte (v. elaborato planimetrico – *allegato 3*):
- **foglio 3, particella 1062, sub. 703**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 704**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 705**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 706**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 707**, Via Celanella n. 49, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente);
- f**oglio 3, particella 1062, sub. 701**, Via Celanella n. 49, piano T, bene comune non censibile a tutti i subalterni - corte e androne d'ingresso);
- **foglio 3, particella 1062, sub. 702**, Via Celanella n. 49, piano T-1, bene comune non censibile ai subalterni 704, 705 e 706 - vano scala e ballatoio d'accesso).

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 24.12.2020 n. 31052 (Prot. n. BG0120971), dalla fusione e divisione degli originari mappali 1062/2 (già Scheda Prot. n. 6 del 28.09.1939), 1062/3 (già Scheda Prot. n. 5 del 28.09.1939), 1062/4 (già Scheda Prot. n. 4 del 28.09.1939), 1062/5 (già Scheda Prot. n. 2 del 28.09.1939) e 1062/6 (già Scheda Prot. n. 3 del 28.09.1939) del foglio 3 della Sezione Urbana CE.

Trattasi di fabbricato sorto su area distinta al CT foglio 2 mappale 1062 ente urbano di are 3.42, derivante, in forza di Tipo Mappale del 21.12.2020 n. 115075 e Variazione per bonifica identificativo catastale dall'originario mappale 1062 f.r. di are 3.42.

B) Edificio adibito a deposito con corte esclusiva:
- **foglio 3, particella 1792**, Via Celanella SNC, piano T-1, categoria C/2; classe 2, consistenza 90 mq, superficie catastale 130 mq, rendita € 153,39.

Trattasi di fabbricato così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 4.09.2021 n. 1023 (Prot. n. BG0119722), sorto su area identificata al CT foglio 2 mappale 1797 ente urbano di are 1.85, derivante, in forza di Tipo Mappale del 1.07.2021 n. 96684, dalla fusione degli originari mappali 1797 f.r. di are 0.40 (già mappale 473 f.r. di are 0.56), 1795 di are 0.85 (già mappale 469 di are 3.10) e 1303 f.r. di are 0.60 (ex mappale 1052/b).

Sezione Catasto Terreni

C) Terreno strettamente pertinenziale:
- **foglio 2, mappale 611**, qualità Semin Arbor, classe 03, superficie 310 mq, redd. domenicale € 0,96, redd. agrario € 1,36

PREZZO BASE per la vendita dell'intero Lotto Unico:

Euro 122.500,00 (centoventiduemilacinquecento/00)

Offerta minima:

Euro 91.875 (novantunomilaottocentosettantacinque/00)

^ ^ ^ ^ ^

FISSA

l'esperimento di vendita al prezzo base sopra indicato nel periodo compreso **tra le ore 12 del giorno 18 gennaio 2027 e le ore 12 del giorno 22 gennaio 2027** per l'aggiudicazione telematica giusta gara tra più offerenti che si terrà con modalità on-line come sotto illustrato

FISSA

Il rilancio minimo nella misura di Euro **2.500,00** (duemilacinquecento/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:
a) in proprio: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo proprietario dell'immobile;
b) in rappresentanza di terzi: sarà munito di procura speciale che potrà essere recapitata presso G.I.V.G. di Varese via Valgella 11 od a mezzo p.e.c. all'indirizzo segreteria.va@pec.givg.it.

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o ricezione. Il modello della procura potrà essere scaricato dal sito su cui l'asta verrà pubblicata o potrà essere richiesto a G.I.V.G. s.r.l. di Varese, contattando i riferimenti in disciplinare. In caso di procura rilasciata da persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del procuratore che del rappresentato. In caso di procura rilasciata da persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da visura camerale aggiornata del delegante e da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del procuratore che del legale rappresentante del rappresentato.

Il procuratore, partecipante all'asta, sarà comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati).

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

A) **Gara telematica**: la competizione si svolgerà mediante gara telematica asincrona sul sito givg.fallcoaste.it.

B) **Durata**: la gara si svolgerà con decorrenza dall'inizio della gara telematica (eseguita la pubblicità prevista ex art. 490 c.p.c.), tra il 18 gennaio 2027 e il 22 gennaio 2027, ad orari indicati nella scheda.

C) **Prezzo base**: il prezzo-base per le offerte di ciascun singolo bene è pari a quello indicato nel presente Avviso. Saranno ritenute efficaci le offerte di acquisto per un corrispettivo inferiore di non oltre un quarto al prezzo-base (c.d. "*offerta minima*"), e ciò in conformità al comma 7 dell'art. 216 CCII.

D) **Esame dei beni in vendita**: ogni interessato può prendere visione dei beni in vendita previa prenotazione della visita, negli orari e nei giorni concordati con il Curatore. Si precisa sin da ora che le condizioni del fabbricato collabente (requisiti minimi di sicurezza) non consentono un completo accesso ai luoghi e pertanto un eventuale accesso dovrà essere necessariamente coordinato contattando i seguenti recapiti telefonici: 0332.335510/332099 o 0331.322665.

E) **Registrazione su apposito sito e cauzione**: gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul portale **entro e non oltre le ore 12 del 13 gennaio 2027**, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando altresì tramite carta di credito, assegno circolare o bonifico apposita caparra. Le modalità del versamento sono stabilite dal Commissionario GIVG s.r.l. e specificate sulle singole schede descrittive.

F) **Partecipazione alla gara telematica asincrona**: all'asta competitiva potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta d'acquisto entro la data e con le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato.

La gara sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perderà efficacia quando superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Delle operazioni di gara verrà redatto apposito verbale. Negli orari di apertura di GIVG s.r.l. e nei limiti delle disponibilità del Commissionario, potranno essere messi a disposizione degli interessati alcuni terminali per l'effettuazione di offerte.

Si precisa altresì che l'offerta irrevocabile d'acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore, manterrà la sua efficacia sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.

In caso di pluralità di offerte con identico prezzo ed in assenza di competizione, il lotto sarà aggiudicato all'offerente che abbia presentato per primo l'offerta sul portale.

G) **Cauzione**: somma di ammontare almeno pari al 15% (quindici%) del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

H) **Saldo prezzo**: in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare o bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro 120 giorni dall'aggiudicazione e comunque entro l'atto notarile di stipula del trasferimento; in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di penale.

Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore del Gestore delle Vendite nei termini fissati dalla lettera L, del predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 20 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.

L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già trattenuta) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario).

E' facoltà della Liquidazione Giudiziale sospendere/revocare la Procedura di Vendita e/o il Bando di Vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere.

Il Giudice delegato potrà sospendere, ai sensi dell'art. 217 CCII, le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere (anche conseguenti a problematiche di natura ambientale), anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima e nella documentazione posta a corredo del presente bando, non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base; gli organi della procedura sono altresì esonerati da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia vizio, difformità e/o diritti di terzi; coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente. Rimarrà a carico dell'acquirente qualsiasi spesa relativa a licenze, permessi, eventuali bonifiche, rimozione di eventuali rifiuti speciali e tossici, nonché ogni ulteriore ed eventuale onere.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Vendita nonché della documentazione fornita dalla Liquidazione Giudiziale ai sensi del Bando di Vendita, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

La Liquidazione Giudiziale e/o il Curatore e/o i suoi ausiliari, e/o i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi del Bando di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

L) La vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula che dovrà avvenire con atto pubblico entro e non oltre **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione.

Il Notaio sarà individuato insindacabilmente dal Curatore e saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà, quali a titolo indicativo, compensi notarili, tributi, volturazioni, che dovranno essere assolti, al più tardi, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché i diritti d'asta, stabiliti per fasce del prezzo di aggiudicazione come di seguito indicati, oltre Iva, **che saranno da pagare entro e non oltre i 20 giorni successivi all'aggiudicazione**

prezzo di aggiudicazione	diritti d'asta
• fino ad €. 300.000,00	3%
• da €. 300.001,00 a €. 600.000,00	2%
• oltre €. 600.001,00	1%

Eseguita la vendita e riscosso il prezzo con tutti gli oneri accessori gli immobili saranno liberati da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, sequestri e di ogni altro vincolo, peso o gravame, giusto Provvedimento del Giudice Delegato emesso ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII e con oneri a carico della Procedura. Gli immobili sono privi di attestazione di certificazione energetica; tale attestato sarà allegato, se possibile in base alle norme attuative della L. 311/06, a spese dell'acquirente.

M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere tributario sarà a carico dell'aggiudicatario e, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, sarà sua cura prendere contatti direttamente gli organi della procedura per concordare l'emissione della fattura, indicando il corretto regime applicabile ai fini dell'IVA.

N) Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio.

La pubblicazione del Bando di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la Liquidazione Giudiziale e/o per il Curatore obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli Offerenti.

O) Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di Legge con rinvio anche alla disciplina contenuta nel Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza e nel Codice di Procedura Civile in materia di vendite giudiziarie, in quanto compatibili.

PUBBLICAZIONI

Il presente Avviso di Vendita, corredato degli elaborati peritali dei Professionisti incaricati, sarà pubblicato, entro 30 giorni dal termine fissato per la presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.givg.it, www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it, e www.immobiliare.it.

***

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il numero telefonico 0332.335510/332099.