

TRIBUNALE DI BERGAMO
Seconda Sezione civile, crisi d'impresa ed esecuzioni forzate
CONCORDATO SEMPLIFICATO EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

R.G. 5/2025

Giudice: Dott.ssa Angela Randazzo

* * *

PUBBLICITA' DELL'OFFERTA IRREVOCABILE RICEVUTA PER L'ACQUISTO DI TERRENO EDIFICABILE
SITO IN COMUNE DI CARNATE (MB), VIA MARCONI
CON INVITO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE DI
OFFERTE CONCORRENTI

* * *

Il sottoscritto Ausiliario, Dott. Raffaele Moschen, con studio in Bergamo (BG) in via Monte Ortigara n. 5, comunica di essere in possesso di una proposta irrevocabile per l'acquisto di un terreno edificabile a destinazione residenziale sito in Comune di Carnate (MB), via Marconi.

In questo contesto

INVITA

eventuali terzi interessati alla formulazione di offerte concorrenti e comparabili a quella già a mani della Procedura, precisando che il prezzo offerto per l'acquisto del terreno edificabile di seguito meglio identificato non potrà essere inferiore ad **Euro 650.000,00 oltre oneri di legge** e che la firma del **rogito definitivo** di compravendita dovrà intervenire entro il termine tassativo del **31 gennaio 2026**.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di Carnate (MB), via Marconi

Terreno edificabile a destinazione residenziale, situato in Comune di Carnate (MB) via Marconi, della superficie di 6.280 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà della società Edilvirbi S.r.l. in liquidazione.

L'area è identificata al Catasto del Comune di Carnate (MB), al foglio 7, particelle 58 – 74 – 76 – 79 - 80 - 236 - 267.

Per una migliore descrizione ed identificazione del lotto posto in vendita si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Arch. Elena Contardi, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia ed urbanistica.

* * *

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Con riferimento al terreno edificabile di cui al presente invito ad offrire, si precisa che:

- 1) il terreno è stato oggetto della “Convenzione Urbanistica per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale 11/3/2005 n. 12 relativo alle aree site in Carnate Superiore” (atto Notaio Dott. Achille Tasca del 17.11.2006, rep. 294910 – racc. 17260) e successiva modificazione derivante da “Integrazione di Convenzione Urbanistica per il Programma Integrato di Intervento denominato P.I.I. “Via Marconi – P.zza Banfi” del Comune di Carnate” (atto Notaio Dott. Achille Tasca del 01/04/2010, rep. 300235, racc. 20059), con termine di validità della Convenzione fissato dal Comune alla data del 28.02.2026.

Deve al riguardo evidenziarsi che il Comune di Carnate, in data 5 maggio 2025, ha diffidato la Società *“...ad adempiere agli obblighi di convenzione ovvero a riprendere i lavori relativi alle opere di urbanizzazione previste in convenzione (in particolare quelli relativi a Villa Banfi e al suo parco) entro il termine di gg. 15 dal ricevimento della presente... omissis ...con avvertenza che persistendo l’inadempimento, trascorso tale termine, la convenzione dovrà ritenersi risolta di diritto con diritto dello scrivente comune di escutere la fideiussione a garanzia degli obblighi assunti e obbligo di Edilvirbi di riconsegnare gli immobili comunali oggetto degli interventi previsti in convenzione liberi da persone e cose...”*.

Con successiva comunicazione del 17 luglio 2025 il Comune di Carnate ha dichiarato *“...la convenzione stipulata in data 17/11/2006 e successivamente integrata il 01/04/2010 tra la Edilvirbi S.r.l. e il Comune di Carnate RISOLTA DI DIRITTO PER FATTO E COLPA DI EDILVIRBI S.R.L.”* e per l’effetto ha intimato *“al fideiussore ... l’immediato pagamento dell’importo garantito di cui alla Polizza: UR0601801 di € 2.607.701,61”*.

L’area in esame non è quindi convenzionata e conseguentemente deve considerarsi soggetta alle prescrizioni generali del vigente strumento urbanistico.

A tal proposito, si segnala che è onere dell’offerente rilevare consistenza, qualità e ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità del bene e comunque utile ai fini della formulazione dell’offerta sotto la propria responsabilità, ivi compresa la verifica della situazione catastale e della conformità urbanistica alle norme di legge, alle concessioni/licenze e ai piani regolatori e strutturali, assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti.

- 2) L’area corrispondente alla particella 267 del foglio 7 risulta, allo stato, posta sotto sequestro a causa dei materiali di risulta provenienti dalla costruzione adiacente.

L’attività di bonifica dell’area e rimozione dei materiali di risulta giacente è stata autorizzata dal P.M. e dovrà essere eseguita a cura della società Edilvirbi S.r.l. in liquidazione entro il termine del 31 gennaio 2026.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte concorrenti dovranno pervenire allo scrivente Ausiliario mediante posta elettronica certificata all'indirizzo raffaele.moschen@odcecbergamo.legalmail.it entro il termine perentorio del giorno **26 novembre 2025 alle ore 12,00**.

Nell'oggetto dovrà essere indicato **"OFFERTA PER L'ACQUISTO DEL LOTTO UNICO – C.S. 5/2025 EDILVIRBI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"**.

Qualora dovessero pervenire offerte concorrenti sarà disposta apposita procedura competitiva di vendita; in assenza di offerte si darà esecuzione all'offerta già a mani della Procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- a. i dati anagrafici dell'offerente
se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o sede, recapito telefonico e copia della carta d'identità del soggetto acquirente;
se persona giuridica: denominazione, sede legale, codice fiscale e partita iva dell'impresa, visura camerale dell'impresa, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del legale rappresentante, la documentazione attestante i poteri del soggetto firmatario della richiesta di partecipazione e copia della carta d'identità del legale rappresentante;
- b. l'indicazione del bene oggetto della domanda;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore ad **Euro 650.000,00 oltre oneri di legge**, corrispondente all'offerta già ricevuta;
- d. **copia dell'assegno circolare** a titolo di cauzione intestato a **"C.S. 5/2025 - EDILVIRBI SRL IN LIQ."** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, che - a pena di inammissibilità dell'offerta - dovrà essere consegnato all'Ausiliario il giorno stabilito per lo svolgimento della procedura competitiva di vendita;
- e. la dichiarazione di aver preso attenta visione delle presenti condizioni di vendita, nonché dei relativi allegati e di accettarle integralmente;
- f. la dichiarazione di aver attentamente verificato il bene oggetto di vendita in ogni sua componente e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto nonché il relativo status urbanistico amministrativo di cui al precedente paragrafo *"Informazioni importanti"*;
- g. la dichiarazione che il bene come identificato e descritto nel presente invito, sarà acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- h. la dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita che dovrà essere perfezionata **entro il termine del 31 gennaio**

2026, ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento, nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti;

- i. la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene ricompreso nel lotto e dell'invito ad offrire e di accettarne integralmente tutte le previsioni.

Resta inteso che in assenza di offerte concorrenti migliorative, il terreno verrà aggiudicato senza ulteriori formalità in favore dell'originario offerente.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta, una volta presentata, si intenderà irrevocabile e non potrà quindi essere oggetto di rinuncia. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

In ipotesi di presentazione di offerte concorrenti rispetto a quella già presentata, l'Ausiliario fissa sin d'ora per il giorno **27 novembre 2025 ore 12.00** presso il proprio Studio, sito in Bergamo (BG), via Monte Ortigara n. 5, una gara informale tra tutti gli offerenti (incluso l'offerente originario), in esito alla quale verrà individuato l'aggiudicatario, al quale il bene verrà in seguito trasferito con atto a rogito di Notaio individuato dalla Procedura.

In ipotesi di svolgimento della gara, la stessa si svolgerà mediante offerte in aumento tra tutti coloro che avranno presentato l'offerta (incluso l'offerente originario) partendo dall'offerta più alta con **rilanci minimi in aumento** che non potranno essere inferiori **Euro 10.000,00 (diecimila/00)** e dovranno avvenire nel termine di un minuto dall'ultimo rilancio.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dall'Ausiliario, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In difetto di offerte in aumento, l'Ausiliario disporrà la vendita a favore del migliore offerente.

Nel caso di più offerte uguali, ed in mancanza di rilanci, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che abbia depositato per primo l'offerta in busta chiusa.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Il bene verrà pertanto aggiudicato al miglior offerente, il quale dovrà provvedere al saldo del prezzo oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita, mediante assegno circolare intestato a "C.S. 5/2025 - EDILVIRBI SRL IN LIQ." o bonifico bancario (in tal caso da disporsi almeno 5 giorni prima dell'atto di trasferimento).

Ad avvenuto saldo del prezzo, l'Ausiliario procederà a richiedere, ai sensi dell'art. 118 comma 7 CCII così come richiamato dall'art. 25-sexies comma 8 CCII, l'emissione di un provvedimento che preveda la cancellazione degli eventuali pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro eventuale vincolo, nonché delle ipoteche iscritte sull'unità oggetto di compravendita.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Le imposte, le tasse e gli onorari e spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà del bene immobile e delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi contestualmente al rogito notarile che verrà stipulato avanti a Notaio da designarsi a cura della Procedura e – in ogni caso – **entro e non oltre il termine perentorio del 31 gennaio 2026.**

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 e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, obbligo di pagamento della differenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti, di ogni genere e specie. La vendita è a corpo e non a misura, come visto e piaciuto. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita deve ritenersi forzata e pertanto 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, 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. La Procedura dà atto che il trasferimento del bene avverrà senza garanzie per 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 e che, conseguentemente, la vendita deve 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 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 eventuali interessati dovranno pertanto rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione del bene in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità del bene e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità e dovranno anche verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di legge e alle concessioni/licenze, piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, comprese le eventuali modificazioni di natura urbanistica ed edilizia intervenute successivamente alla data della perizia, 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. La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia relativa al bene che compone il lotto oggetto di vendita, intendendosi liberata da ogni qualsiasi responsabilità a riguardo.

Eventuali adeguamenti dei beni 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, così come eventuali oneri per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il bene di cui al presente lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, le quali saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla presente vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

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.

REGIME FISCALE

Ai fini fiscali si precisa che la presente vendita è soggetta ad IVA, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento della stipula dell'atto di compravendita.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Ciascun interessato, previo appuntamento con l'Ausiliario, potrà visionare il bene oggetto di vendita ed ottenere ogni informazione in merito.

L'offerta di acquisto, la perizia di stima e il decreto emesso dal Tribunale di Bergamo sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste all'Ausiliario, Dott. Raffaele Moschen, Via Monte Ortigara n. 5 – 24121 Bergamo; Tel. 035-2285011 - Fax 035-211704 – email: info@moschenassociati.com.

Si precisa che il presente non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né una sollecitazione al pubblico risparmio.

Bergamo, 22 ottobre 2025.

L'AUSILIARIO EX ART. 25-~~SEX~~^{IES} CCII

Dott. Raffaele Moschen



Allegati:

1. Offerta di acquisto;
2. Perizia di stima Arch. Elena Contardi;
3. Decreto del Tribunale di Bergamo del 15 ottobre 2025.