



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

Seconda Sezione civile, procedure concorsuali ed esecuzioni forzate

Liquidazione Giudiziale: LG 159/2024

Giudice delegato Dott. Luca Fuzio

Curatore: Dott. Nicola Sodo

Tel. 035225105 email: procedure@studiosodo.eu

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. **NICOLA SODO** in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale **159/2024**

AVVISA CHE

tramite il portale www.spazioaste.it il giorno **31/07/2025 alle ore 15:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNO – NEGOZIO

Ubicazione: BOLGARE (BG) VIA CAVOUR N. 61

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale sito a piano terra di complesso edilizio edificato a n. 2 piani fuori terra oltre n. 1 piano interrato. Il complesso edilizio ha tipologia edificatoria con pianta ad "U", contenente corte aperta privata asservita all'uso pubblico. Il complesso ha accesso pedonale e carrale dalla via Papa Giovanni XXIII e tra la via ed il complesso è interposto un parcheggio pubblico.

Il negozio ha duplice affaccio ed accesso (cortile interno e giardino retrostante) e la vetrina di affaccio alla corte interna è a tutta ampiezza.

L'unità è dotata di servizio igienico per il personale addetto all'attività.

Il negozio ha superficie complessiva di circa mq 64,00 ed è posto al piano terra.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 5988, subalterno 19, piano T,

Via Gianmaria Scotti, 11 - 24122 Bergamo

T. +39 035 237281 _ F. +39 035 210673

nicola.sodo@studiosodo.eu_nicola.sodo@pec.commercialisti.it

categoria C/1, classe 3, consistenza 64, superficie 74, rendita € 885,83.

Conformità: Il Ctū per il lotto posto in vendita ha dichiarato in perizia la conformità catastale, edilizia e urbanistica.

Stato occupativo: il bene immobile costituente il LOTTO UNO risulta attualmente adibito a pizzeria d'asporto ed è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura e con scadenza 10/12/2028.

Quota: 1/1 diritto di proprietà.

al valore d'asta di Euro 100.500,00

offerta minima Euro 75.375,00

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/00).

AVVISA CHE

tramite il portale www.spazioaste.it **il giorno 31/07/2025 alle ore 15:30** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO DUE – ABITAZIONE E BOX

Ubicazione: SARNICO (BG) PIAZZA ITALIA NN. 2/4

Descrizione: Trattasi di abitazione e box posti in complesso edilizio edificato a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Il complesso edilizio si presenta in condizioni dignitose e decorose e l'edificio è dotato di ascensore con sbarco anche al piano interrato.

L'abitazione è posta a piano terzo ed ha tipologia di bilocale (ampio) con bagno e ripostiglio / lavanderia (non finestrata). L'immobile è arredato.

Tutti gli spazi d'abitazione affacciano su terrazzo continuo su tutto il fronte di affaccio, lato Ovest. L'ingresso è a giorno nell'ampio soggiorno con angolo cottura, da questo si accede al disimpegno dove si trovano il bagno ed il ripostiglio ed in continuità si accede alla camera da letto.

La superficie complessiva dell'ABITAZIONE è di circa 68,00 mq.

L'autorimessa è caratterizzata dalla presenza di finestra di aereazione affacciante su intercapedine posta sul "fondo" del locale. L'altezza utile è di 2,50 m e la superficie utile complessiva del BOX è di circa 18,00 mq.

Identificazione catastale: ABITAZIONE – Catasto Fabbricati al foglio GU/2, particella 1196, subalterno 757, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 71, rendita €

207,87. BOX – Catasto Fabbricati al foglio GU/2, particella 1196, subalterno 778, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18, superficie 22, rendita € 33,47.

Conformità: Il Ctū per il lotto posto in vendita ha dichiarato in perizia la conformità catastale, edilizia e urbanistica.

Stato occupativo: i beni immobili costituenti il LOTTO DUE risultano attualmente occupati con contratto di locazione non opponibile alla procedura e con scadenza 31/03/2027.

Quota: 1/1 diritto di proprietà.

al valore d'asta di Euro 200.000,00

offerta minima Euro 150.000,00

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3.000,00 (tremila/00).

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 12.00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

Via Gianmaria Scotti, 11 - 24122 Bergamo

T. +39 035 237281 _ F. +39 035 210673

nicola.sodo@studiosodo.eu_nicola.sodo@pec.commercialisti.it

- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata

del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.573 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art.571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le

offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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@giustiziacer.it.

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'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) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);
- 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 (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati 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;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- **bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario, a tutela dell'offerente, per

permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del **documento di identità in corso di validità** dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- **visura camerale** della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, **risalente a non più di tre mesi**, ovvero copia della **delibera assembleare** che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- **dichiarazione expressa 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.**
- **dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **LIQ.GIUD. 159/2024**, acceso presso la Banca **BCC DELL'OGLIO E DEL SERIO - IBAN IT67D0851411100000000171900** con causale “Asta LOTTO N: _____ (indicare il numero del lotto per il quale si versa la cauzione)”; **la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accordo;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianze da parte di alcuno; il curatore, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo

stabilito dall'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 al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal curatore, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Se il prezzo offerto sarà inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato potrà impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita potrebbe consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo almeno pari a quello stabilito.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) **sarà comunque quello indicato nell'offerta** dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi **in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Il mancato versamento del prezzo entro tale termine comporterà la definitiva perdita della cauzione salva la responsabilità per l'intera differenza.**

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);**
- 2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli**

Via Gianmaria Scotti, 11 - 24122 Bergamo

T. +39 035 237281 _ F. +39 035 210673

nicola.sodo@studiosodo.eu_nicola.sodo@pec.commercialisti.it

- immobili oggetto della vendita, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l’istituto di credito mutuante, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall’istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura;
3. La proprietà degli immobili verrà trasferita all’aggiudicatario con **atto pubblico notarile a seguito dell’integrale versamento del prezzo e dell’importo dovuto per le imposte**. L’aggiudicatario corrisponderà, entro il medesimo termine stabilito per il saldo del prezzo, **direttamente al notaio** tutte le spese inerenti l’atto di compravendita (onorari notarili, imposte, tasse, spese di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni, ipoteche e formalità gravanti gli immobili), senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L’ammontare di tale importo sarà tempestivamente comunicato all’aggiudicatario dal **Notaio, che verrà designato dalla Curatela** per detto incombente. Le cancellazioni verranno richieste dalla Curatela al Giudice Delegato su decreto che verrà esibito ad integrale riscossione del prezzo di vendita. Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono in ogni caso a carico dell’aggiudicatario. Quest’ultimo dovrà fornire tempestivamente al Notaio predetto la documentazione che questi chiederà per la stipula dell’atto di compravendita, in tempo utile per il rispetto dei termini decadenziali di cui sopra.
 4. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al curatore le informazioni prescritte dall’articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA VENDITE

LE FORMALITA’ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del curatore:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sanno presenti l’ordinanza di vendita, l’avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente **30 giorni prima** della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex .2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

R E N D E N O T O

- a) che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;
- b) che la vendita 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;
- c) che 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 presenti domanda di concessione o permesso in **sanatoria entro 120 giorni** dal rogito;
 - d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura con spese e oneri notarili a carico dell'aggiudicatario;
 - e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
 - f) che trattandosi di vendita giudiziaria è **onere degli offerenti** a propria cura, spese e responsabilità:
 - compiere ogni tipo di verifica, sia in loco che presso gli Enti competenti, in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni posti in vendita; - verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima;
 - compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - verificare i vincoli condominiali e i regolamenti vigenti;
 - accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
 - g) che 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, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo;

INFORMA

-che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono formulare tramite il Portale della Vendite Pubbliche (PVP) la richiesta di esaminare i beni in vendita: richiesta che verrà evasa entro 15 giorni;

- che gli interessati a presentare l'offerta possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta al Curatore dott. NICOLA SODO tel. 035/225105 mail: procedure@studiosodo.eu – nicola.sodo@studiosodo.eu nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Bergamo, 28 maggio 2025

Il curatore
Dott. Nicola Sodo