



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

GIUDICE DELEGATO DOTT. LUCA VERZENI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 14/2022 R.G.

Telefono : 035.237375 - e-mail: papalia@commercialistiassociati.bg.it

* * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

* * *

Il dottor Mario Papalia, con studio in Bergamo, via Giovanni Pascoli n. 3, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione controllata n. 14/2022 R.G. pendente presso il Tribunale di Bergamo (di seguito, la "Procedura")

RENDE NOTO

che è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto dei beni immobili costituenti **LOTTO UNICO** composto come segue:

(i) Quota di 10/18 di proprietà di unità immobiliari site in Bergamo, via Vittore Ghislandi n. 3 e 5, identificate al Catasto del Comune di Bergamo al foglio 53:

- mappale 2328/711, Via Vittore Ghislandi n. 3, piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 162, RC Euro 3.162,58;

- mappali 2328/715-3504/702 (graffati), Via Vittore Ghislandi n. 5, piano T-S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 25, RC Euro 73,60;

-mappale 3504/701, Via Vittore Ghislandi n. 5, piano T - bene comune non censibile, consistente in cortile comune ai mappali 2328/711, 2328/712-3504/703 (graffati), 2328/715-3504/702 (graffati).

[Alle suddette unità immobiliari compete quota di comproprietà non meglio precisata dei beni comuni non censibili distinti al NCEU foglio 53, Via Vittore Ghislandi n. 3:

- mappale 2328/705, piano T - bene comune non censibile consistente in accesso comune ai mappali 2328/701, 2328/703, 2328/704, 2328/708, 2328/709, 2328/710, 2328/711, 2328/713, 2328/714, 3504/2 e 3504/704.]

(i) Quota di 10/18 di proprietà di unità immobiliari site in Bergamo, via Vittore Ghislandi n. 5 identificate al Catasto del Comune di Bergamo al foglio 53:

- mappali 2328/712-3504/703 (graffati), Via Vittore Ghislandi n. 5, piano T, categoria D/7, RC Euro 2.810,00;

-mappale 3504/701, Via Vittore Ghislandi n. 5, piano T - bene comune non censibile, consistente in cortile comune ai mappali 2328/711, 2328/712-3504/703 (graffati), 2328/715-3504/702 (graffati).

[Alle suddette unità immobiliari compete quota di comproprietà non meglio precisata dei beni comuni non censibili distinti al NCEU foglio 53, Via Vittore Ghislandi n. 3:

- mappale 2328/705, piano T - bene comune non censibile consistente in accesso comune ai mappali 2328/701, 2328/703, 2328/704, 2328/708, 2328/709, 2328/710, 2328/711, 2328/713, 2328/714, 3504/2 e 3504/704]

il tutto per un corrispettivo di € 128.188,50, oltre IVA se dovuta, e oltre a tutte le spese accessorie e conseguenti che ordinariamente competono all'aggiudicatario.

Si procederà alla vendita del bene sulla base dell'offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta, salvo che, entro il termine sotto indicato, non vengano presentate offerte migliorative.

AVVISA

che, in ottemperanza all'autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo Giudice Delegato, il giorno **8 aprile 2026 alle ore 15.00** dinanzi al Liquidatore dott. Mario Papalia, presso lo studio di quest'ultimo sito in Bergamo, via Pascoli n. 3, si procederà alla vendita competitiva delle unità immobiliari come sopra identificate (**LOTTO UNICO**) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

OFFERTA MINIMA: € 128.188,50 oltre imposte di legge

RILANCI: € 3.000,00

CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 1 APRILE 2026 ORE 12.00

Imposte di trasferimento e oneri saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Il rogito notarile verrà eseguito entro 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione.

* * *

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima del 15 febbraio 2021 dell'esperto Arch. De Santis e dalla valutazione di congruità resa dalla Geom. Roberta Micheli, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, le condizioni generali dell'immobile, la conformità edilizia-urbanistica-catastale ed i relativi eventuali oneri per la regolarizzazione oltre alle spese condominiali scadute ed insolute.

* * *

Lo scrivente Liquidatore

DETERMINA

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

1. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà:

- 1) essere **redatta a cura dell'offerente**;
- 2) essere **sottoscritta a cura dell'offerente su tutte le pagine, a pena di inefficacia**.

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati:

- 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. Legge 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura a cui fa riferimento;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);
- e) l'importo versato a titolo di cauzione;
- f) gli indirizzi e-mail e pec e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni di pertinenza dell'offerente e/o del suo procuratore legale che ha presentato l'offerta. Quando l'offerta è formulata da più persone è possibile indicare un solo indirizzo e-mail e pec purché vi sia espressa autorizzazione scritta e sottoscritta da parte degli altri offerenti a ricevere le comunicazioni all'unico indirizzo di posta elettronica ordinaria e certificata indicato.

2. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati tutti i seguenti documenti:

- **Copia della distinta di bonifico** attestante il versamento della cauzione;
- **copia del documento di identità dell'offerente e (se presente) del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni**, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- Qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità, del codice fiscale sia del minore che del soggetto che agisce in suo nome e copia conforme all'originale dell'autorizzazione del Giudice Tutelare (autorizzazione che deve essere munita di attestazione di conformità), a pena di inammissibilità dell'offerta stessa;
- Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione notarile in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, a pena di

inammissibilità dell'offerta;

- Quando l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti all'offerente che presenta materialmente l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- nell'ipotesi di offerta formulata a mezzo di avvocato, procura speciale notarile;
- 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 rilasciata da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; la copia della visura, dell'eventuale delibera e dell'eventuale procura devono essere allegate a pena di inammissibilità dell'offerta;
- copia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della persona giuridica, a pena di inammissibilità dell'offerta.

3. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, almeno pari al 10% dell'importo offerto, dovrà essere versata *esclusivamente* a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 171652 - IBAN IT17 0085 1411 1000 0000 0171652 intestato alla Procedura (intestazione conto "*Procedura Pradella Marossi*") in essere presso BCC dell'Oglio e del Serio - filiale di Bergamo con causale "*Asta 8 aprile 2026 Lotto Unico*".

La cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente intestato alla Procedura almeno 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'accredito.

4. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è da intendersi irrevocabile.

Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi - o il suo procuratore - non si presenti fisicamente il giorno fissato per la vendita.

5. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli offerenti potranno presentare l'offerta irrevocabile sottoscritta avente i contenuti e gli allegati indicati sopra **entro il termine ultimo delle ore 12.00 del giorno 1 APRILE 2026.**

L'offerta potrà essere presentata *alternativamente*:

a) a mani, richiedendo preventivamente un appuntamento contattando il numero 035.237375 ovvero l'indirizzo e-mail **papalia@commercialistiassociati.bg.it**. L'offerta e i relativi allegati dovranno - a cura dell'offerente - essere presentati in **busta chiusa sigillata** senza segni di riconoscimento. Nessuna indicazione deve essere apposta sulla busta a pena di inefficacia.

b) a mezzo PEC all'indirizzo pec della procedura **pradella.marossi.proc.bg@legalmail.it**. In tal

caso l'offerta d'acquisto dovrà essere - a pena di inammissibilità - **firmata digitalmente** dall'offerente ed inviata dall'indirizzo pec dell'offerente all'indirizzo pec della Procedura. L'offerente deve necessariamente essere il titolare della casella di posta elettronica certificata dalla quale viene inviata l'offerta. In caso di offerta formulata da persona giuridica, l'offerta dovrà essere presentata dall'indirizzo pec della persona giuridica medesima: non sono ammesse offerte formulate in nome e per conto della persona giuridica provenienti dagli indirizzi pec personali dei legali rappresentanti/amministratori/soci/dipendenti. Qualora l'offerente non sia munito di casella di posta elettronica certificata, dovrà presentare l'offerta in modalità cartacea.

6. VERIFICA DELLE OFFERTE

In caso di presentazione di offerte ulteriori rispetto a quella già pervenuta e sulla cui base è stata indetta la procedura di vendita competitiva, nelle successive 24 ore dal termine per la presentazione delle offerte il Liquidatore provvederà, alla presenza di due testimoni, all'apertura delle buste, alla valutazione formale delle offerte e alla redazione di un verbale di apertura.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

L'apertura delle buste avverrà nella massima riservatezza e nessuno dei proponenti potrà partecipare all'operazione.

7. AGGIUDICAZIONE IMMEDIATA

In caso di mancata presentazione di offerte ulteriori rispetto a quella già pervenuta e sulla cui base è stata indetta la procedura di vendita competitiva, i beni che compongono il Lotto Unico a saranno immediatamente aggiudicati all'unico offerente.

Nel caso in cui dovessero pervenire offerte ulteriori rispetto a quella già pervenuta e sulla cui base è stata indetta la procedura di vendita ma che dovessero essere ritenute non valide per mancato rispetto dei requisiti previsti nel presente avviso di vendita, il Liquidatore provvederà all'immediata aggiudicazione a favore dell'unico offerente.

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

In caso di presentazione di offerte ritenute valide, ulteriori rispetto a quella già pervenuta e sulla cui base è stata indetta la procedura di vendita, il Liquidatore provvederà a convocare tutti gli offerenti alla data dell'asta già indicata nel presente avviso, invitandoli a comparire presso il suo studio al fine di dar seguito alla gara.

A seguito dell'apertura 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.

All'apertura della gara verrà concesso un periodo di 2 minuti entro cui formulare rilanci.

Nel caso di rilanci entro il termine di 2 minuti, il periodo di 2 minuti verrà azzerato e fatto ripartire, onde consentire la formulazione di nuovi rilanci, e così via sino a quando, scaduto il

termine di 2 minuti, non verranno formulati altri rilanci.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta, anche qualora non fosse fisicamente presente il giorno della gara.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà restituita la cauzione mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, salvo diversa espressa richiesta scritta. Resta inteso che la restituzione della cauzione è atto subordinato all'autorizzazione del Giudice Delegato, per il cui rilascio il Liquidatore si attiverà tempestivamente.

L'importo versato a titolo di cauzione dall'offerente aggiudicatario verrà trattenuto quale acconto sul prezzo di aggiudicazione.

9. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente **entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione**.

Il predetto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale.

Il mancato versamento del saldo prezzo nel termine comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che verrà trattenuta dalla Procedura.

Il saldo prezzo, al netto della cauzione, potrà essere versato a mezzo bonifico bancario (purché in accredito sul conto corrente della Procedura entro il 60° giorno decorrente dalla aggiudicazione) oppure a mezzo assegno circolare intestato alla Procedura (l'intestazione sarà la medesima del conto corrente).

10. 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 Liquidatore entro 3 giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo alla Procedura via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Il termine di 3 giorni è da intendersi perentorio, con la conseguenza che, ove non pervenisse la nomina entro il termine stabilito, la dichiarazione pervenuta successivamente sarà inefficace e la vendita si consoliderà in capo all'offerente.

11. ASSENZA DI GARANZIA E VENDITA NELLO STATO DI FATTO E VARIE

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.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella documentazione relativa ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

La vendita avverrà senza garanzia di vizi, non essendo 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (di natura civile) che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Tutte le spese inerenti la vendita ed il trasferimento dei beni, comprese le imposte, gli onorari notarili nonché gli oneri relativi alle trascrizioni e cancellazioni dei gravami e delle formalità pregiudizievoli, si intendono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative agli immobili venduti, si applica l'art. 63, IV comma, disp. att. cod. civ.

12. ATTO NOTARILE

La vendita avverrà avanti il Notaio scelto dalla Procedura entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dal Liquidatore e ad insindacabile giudizio di quest'ultimo.

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali 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 Notaio in data da definirsi in accordo con il Liquidatore.

13. INFORMAZIONI

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'istanza di autorizzazione alla vendita, della perizia e della valutazione di congruità con documentazione fotografica, saranno inseriti almeno 45 giorni prima della data dell'asta nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale

delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> e sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it.

Gli interessati possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita dal Liquidatore.

Gli interessati possono visionare il bene formulando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>). Non si garantisce l'evasione rispetto a richieste di visita che dovessero pervenire in modalità differenti.

Bergamo, lì 13 febbraio 2026

Il Liquidatore

Dott. Mario Papalia

(firmato digitalmente)