

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

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

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUCA VERZENI

LIQUIDATORE: DOTT. MARIO PAPALIA

DEBITORI:

* * *

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE

ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Liquidatore della procedura di liquidazione controllata n. 14/2022 R.G. a carico dei signori (di seguito, la "Procedura"),

PREMESSO CHE

1. Il patrimonio immobiliare dei debitori da liquidare si compone, tra l'altro e per quanto qui di interesse, di alcuni beni immobili e precisamente:

LOTTO 1: Quota 6/18 e quota 4/18 = complessiva quota di 10/18

Comune di BERGAMO, NCEU, 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

Firmato Da: MARIO PAPALIA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 3494f349310320478bd59222a12b9c5e



Firmato Da: LUCA VERZENI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52ca5f5c64a16393c5b4bb4db6a79d77



2328/701, 2328/703, 2328/704, 2328/708, 2328/709, 2328/710, 2328/711, 2328/713, 2328/714, 3504/2 e 3504/704.

LOTTO 2: Quota 6/18 [] e quota 4/18 [] = complessiva quota di 10/18

Comune di BERGAMO, NCEU, 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 proprietà 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.

2. Il CTU Arch. De Santis nella perizia resa nella procedura esecutiva n. 138/2020 R.G.E. e acquisita agli atti della presente procedura aveva valutato il valore:

- (i) del Lotto 1 (limitatamente alla quota di proprietà dei debitori) in **€ 64.400,00**;
- (ii) del Lotto 1 (limitatamente alla quota di proprietà dei debitori) in **€ 106.518,00**.

I valori sono stati confermati dal Geom. Micheli, perito nominato dalla Procedura, che ha reso una valutazione di congruità (doc. 1).

3. In data 23 gennaio 2026 è giunta allo scrivente un'offerta irrevocabile cauzionata del 10 % per l'acquisto di entrambi i lotti, da intendersi quindi LOTTO UNICO, formulata da [] nato a [] e residente in [] (c.f. []), che ha offerto un corrispettivo unitario di **€ 128.188,50**, oltre imposte e a tutte le spese accessorie e conseguenti che ordinariamente competono all'aggiudicatario (doc. 2).

4. L'importo offerto è pari al prezzo base d'asta del valore di perizia ridotto del 25% per il primo tentativo di vendita.

Firmato Da: MARIO PAPALIA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 3494f349310320478bd59222a12b9c5e



Firmato Da: LUCA VERZENI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52ca5f5c64a16393c5b4bb4db6a79d77



5. Si intende, quindi, dar seguito ad un tentativo di vendita dei beni immobili accorpati in un Lotto Unico in conformità al programma di liquidazione in atti, a mente del quale *"In caso di offerte irrevocabili di acquisto, in linea con i valori resi dal perito, lo scrivente provvederà ad indire la vendita competitiva finalizzata alla formulazione di offerte migliorative."*

6. In caso di autorizzazione a procedere con le operazioni di vendita, la vendita verrà eseguita in presenza presso lo studio del Liquidatore e della stessa verrà data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per la gara sui siti www.tribunale.bergamo.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e sul PVP, di un avviso di vendita del seguente tenore:

**"AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE**

* * *

Il Liquidatore della Procedura di Liquidazione Controllata n. 14/2022 R.G. – Tribunale di Bergamo,

RENDE NOTO

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

(i) Quota di 10/18 di proprietà di unità immobiliari site in Bergamo, via Vittore Ghislandi n. 3, 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:

Firmato Da: MARIO PAPALIA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 3494f349310320478bd59222a12b9c5e



Firmato Da: LUCA VERZENI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52ca5f5c64a16393c5b4bb4db6a79d77



- 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.

I beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Arch. Paolo Santus che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

In caso di richiesta, si rende disponibile alla consultazione anche la valutazione di congruità resa dal Geom. Roberta Micheli.

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

[omissis..] "

Si precisa che le date sopra indicate potrebbero subire delle variazioni al fine di consentire il rispetto del periodo di 45 giorni necessario per la pubblicità di cui sopra.



In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Liquidatore

CHIEDE

all'Ill.mo Giudice Delegato di Voler autorizzare lo scrivente a procedere con la vendita competitiva delle unità immobiliari come sopra individuate, con offerta minima di € **128.188,50**, pari al corrispettivo oggetto dell'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata pervenuta, autorizzando al contempo l'addebito sul conto corrente intestato alla procedura delle spese necessarie e occorrenti alla procedura di vendita competitiva.

Si allega:

- 1) valutazione di congruità;
- 2) offerta d'acquisto.

Bergamo, 5 febbraio 2026

Il Liquidatore

Dott. Mario Papalia

Firmato Da: MARIO PAPALIA Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 3494f349310320478bd59222a12b9c5e



Firmato Da: LUCA VERZENI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 52ca5f5c64a16393c5b4bb4db6a79d77

