

**“TRIBUNALE DI BERGAMO”**  
**Seconda Sezione Civile – Procedure Concorsuali**

**Fallimento n. 385/2014 - “JAS S.R.L. IMMOBILIARE”**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**  
**3° ESPERIMENTO**

\*\*\*

La sottoscritta Rag. Monica Cuter, Curatore della procedura in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno 11 **giugno 2026 alle ore 09:45**, sul portale **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)** avrà inizio l'esame delle offerte pervenute per la procedura di

**VENDITA**

dei seguenti beni immobili:

<b>IMMOBILI IN COMUNE DI VENIANO (CO) – VICOLO DON QUINTERIO N. 8</b>								
	fg.	part.	sub.	cat.	cl.	proprietà	prezzo base	rilanci
<b>Lotto unico</b>	1	837	3	A/4	3	100%	Euro 21.375,00 oltre oneri fiscali di legge; offerta minima Euro 16.032,00	500,00
	1	840	-	C/2	U	100%		

**CONDIZIONI DELLE VENDITE**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura. Si precisa che trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

Per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in vendita si deve fare riferimento alla documentazione consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui portali nazionali ivi indicati (che dovrà essere previamente consultata dall'offerente ed alla quale si farà espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo, e per tutto ciò che attiene alla loro situazione urbanistica e ad eventuali difformità edilizie).

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. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico

dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati, nei limiti di legge, a cura e a spese dell'acquirente.

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

Tutti gli oneri fiscali e le spese derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili in vendita sono attualmente occupati dai comproprietari.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato dal Curatore per il loro esame, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi, tramite accesso al portale individuato nell'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" e in quelle pubblicate sui siti sotto indicati (v. infra "Pubblicità della vendita").

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c..

Le offerte dovranno essere formulate accedendo al portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato (accessibile anche dall'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l'offerta, seguendo infine le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo Offerta Telematica. Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante una casella di posta elettronica certificata, di cui all'articolo 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32.

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.

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

Una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica (denominata "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica") è inoltre reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it/PST/>, nella sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

Si segnala inoltre che, salvi i casi di esenzione, la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari ad Euro 16,00; per maggiori dettagli, si rinvia al predetto "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e al "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale", consultabili nell'anzidetta sezione del citato sito.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un separato documento, 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 da quello che sottoscrive l'offerta). 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. Se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- 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 della procedura fallimentare del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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;
- g) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, 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.
- Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione.

## **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

A pena di inammissibilità andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- 1) il bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- 2) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni;
- 3) qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno;
- 4) 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 della relativa autorizzazione;
- 5) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- 6) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 7) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 8) 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 o copia autentica della procura generale, rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

9) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un 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, 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 relativa attestazione di conformità.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato a "Fallimento JAS S.R.L. Immobiliare in Liquidazione", acceso presso la filiale di Bergamo- Piazza Vittorio Veneto n. 8 di Intesa Sanpaolo S.p.a. IBAN: IT31D0306911166100000005322 con causale "Asta del 11 giugno 2026 – Lotto unico"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere accreditata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire, al netto di eventuali oneri bancari, le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante bonifico bancario, che sarà eseguito sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

### **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 all'unico/miglior offerente anche qualora quest'ultimo non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte e nell'eventuale successivo avvio della gara.

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte ed esaminate il giorno e all'ora che saranno indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione, nonché le offerte inferiori rispetto al prezzo base d'asta suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione e/o tutta la documentazione come sopra dettagliatamente indicata.

Il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano 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 del sistema all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In mancanza di ulteriori offerte si procederà all'aggiudicazione in favore dell'offerente che ho formulato la proposta irrevocabile di acquisto.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente 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 alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio Francesco Boni con studio in Bergamo (Bg) viale Vittorio Emanuele II n. 4 l'atto formale di trasferimento del bene. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dalla Curatela e ad insindacabile giudizio di quest'ultima.

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 citato Notaio in data da definirsi in accordo con il Curatore.

### **VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre agli oneri accessori dovuti, dedotta la cauzione già versata, contestualmente alla stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il Curatore comunicherà. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla data indicata per la stipula dell'atto.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura; l'immobile verrà rimesso in gara.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno inseriti, almeno 30 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicati sui siti:

[www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Il curatore assicurerà a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare i beni in vendita, entro 10 giorni dalla relativa richiesta telefonica, e fino a 10 giorni prima la data prevista per la gara. Per informazioni: tel. 035-576844 - [procedure@studioleidiecuter.it](mailto:procedure@studioleidiecuter.it) .