

TRIBUNALE DI BERGAMO
Sezione delle procedure concorsuali

* * *

Procedura di liquidazione del patrimonio _____
Giudice Delegato: dott.ssa Angela Randazzo
Liquidatore: dott. Federico Clemente
R.G.: 10/2022

* * *

Istanza di autorizzazione a pubblicazione III esperimento di vendita

* * *

Ill.mo sig. Giudice,

il sottoscritto Federico Clemente, dottore commercialista con studio in Bergamo, via Zelasco n. 1, nella propria qualità di Liquidatore del patrimonio del _____

PREMESSO

- che nel programma di liquidazione *ex art. 14 - novies* L. 3/2012, visto agli atti in data 16/05/2024, lo scrivente dava conto del fatto che nella perizia predisposta dall'arch. Alessandra Pasta i beni immobili di compendio della procedura erano stati divisi in 3 lotti, dei quali solo il lotto 2 comprendeva un bene in piena proprietà del sig. _____ mentre quanto ai lotti 1 e 3 questi era comproprietario per 1/2 unitamente al fratello _____
- che pertanto, per aumentare la possibilità di vendita e al tempo stesso evitare i costi di un giudizio divisionale, lo scrivente, ottenuto il consenso del sig. _____ con provvedimento del 21/11/2024, veniva autorizzato a stipulare, dinanzi al Notaio dott. Francesco Boni, un atto di permuta ai sensi dell'art. 1552 c.c. con il quale il sig. _____ avrebbe trasferito alla procedura di liquidazione del patrimonio del sig. _____ una serie di beni immobili in Comune di Valtorta, via Rava e via Cornello (meglio indicati nell'istanza) e la procedura avrebbe



trasferito al sig. _____ i i beni immobili in Comune di Valtorta, via Cima Prati (meglio indicati nell'istanza);

- che, stipulato l'atto notarile in data 05/08/2025 (rep. n. 57.795, racc. n. 22.688), lo scrivente ha chiesto all'arch. Alessandra Pasta di predisporre una nuova perizia di stima, che evidenziasse le nuove quote di proprietà conseguenti alle cessioni reciproche;
- che nella nuova perizia dell'arch. Alessandra Pasta, i beni immobili di compendio della procedura sono stati suddivisi in due lotti:

LOTTO 1 in Comune di Valtorta (Bg), via Cornello

Piena proprietà di appartamento di circa 60 mq posto al piano terra e composto da tre locali e servizio, ampio locale di sgombero posto sotto il livello della strada, oltre alla piena proprietà di terreni agricoli limitrofi di circa 3355 mq quanto alla particella 3648 e di circa 1112 mq quanto alla particella 3650, classificati nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona denominata "*ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione*".

Completano il lotto le seguenti porzioni di area destinata a strada, classificate nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona denominata "*viabilità esistente (interessate da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e da vincolo ambientale di cui alla parte terza del D.lgs. n. 42/2004 - art. 142, lettera c - fiumi, torrenti e corsi d'acqua)*": piena proprietà per 1/3 della particella 3649), piena proprietà per 1/3 della particella 3651), piena proprietà per 1/3 della particella 3655)

LOTTO 2 in Comune di Valtorta (Bg), via Rava

Piena proprietà di appartamento di circa 88 mq al piano secondo del fabbricato di via Rava n. 14, composto da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio bagno e balcone, oltre piena proprietà di autorimessa pertinenziale al piano terra del medesimo edificio di circa 17 mq, oltre a ripostiglio pertinenziale al piano terra del medesimo edificio.

Completano il lotto:

- la porzione di 1/2 di area destinata a strada (particella 3646) classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona denominata "*viabilità*"



esistente (interessata da vincolo ambientale di cui alla parte terza del D.lgs. n. 42/2004 – art. 142, lettera c – fiumi, torrenti e corsi d’acqua)”

- le seguenti porzioni di autorimessa: piena proprietà per ½ di autorimessa pertinenziale al piano terra (particella 3647, subalterno 704); piena proprietà per ½ di autorimessa pertinenziale al piano terra (particella 3647, subalterno 705).

- che lo scrivente, previa autorizzazione del GD, ha fissato per il giorno 02/04/2026 il primo esperimento di vendita dei lotti suddetti;
- che, visto l’esito negativo del primo esperimento di vendita, lo scrivente, previa autorizzazione del GD, ha fissato per il giorno 03/06/2026 il secondo esperimento di vendita;
- che nessuna offerta è stata presentata nel termine indicato nell’avviso di vendita e che pertanto l’asta è andata deserta;
- che lo scrivente ha predisposto un terzo avviso di vendita senza incanto con modalità asincrona telematica, al prezzo base d’asta ribassato del 25%, come previsto in programma di liquidazione (all. A);
- che questo avviso, al pari dei precedenti, non ha inserito nel lotto 1 la quota di ¼ della proprietà del “ripostiglio” identificato al CF del Comune di Valtorta al foglio 18 particella 3652 subalterno 701 che era rimasto escluso dall’atto di permuta dal momento che non era stato possibile reperire il provvedimento autorizzativo riferito all’ampliamento;
- che, per contenere i costi e pertanto in modifica di quanto previsto nel programma di liquidazione, l’avviso e i relativi allegati saranno pubblicati, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul solo sito www.fallcoaste.it e non anche sul sito www.asteanunci.it;
- che l’avviso *de quo* prevede in estrema sintesi:
 - gli interessati a presentare l’offerta di acquisto formuleranno tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita. Essi avranno diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta;



- cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto dalla liquidazione controllata;
- offerta minima di importo pari al prezzo base ridotto del 25%;
- pubblicazione, su portale delle vendite pubbliche e sui siti per la pubblicità *ex art. 490 II comma c.p.c.* www.fallcoaste.it e www.asteannunci.it, dell'avviso in uno con l'autorizzazione del Giudice delegato e la perizia di stima, pubblicazione che avverrà almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita;
- rilanci minimi in caso di gara pari ad Euro 500,00;
- in presenza di più offerte verrà dato corso ad una gara che durerà fino alle 15 del giorno successivo, salvo prolungamenti;
- adozione quale gestore della vendita telematica di Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
- versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo del prezzo, oltre inerenti, nel termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato nell'offerta) mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura;
- non sarà ritenuta ammissibile l'eventuale richiesta di pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario;
- in caso di mancato versamento di quanto dovuto entro il termine di 90 giorni (o il minore indicato nell'offerta), il Giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, fatto salvo il ristoro dell'eventuale differenza negativa tra il prezzo di cessione che si determinerà a seguito di prossime gare e il prezzo di aggiudicazione, come da articolo 587 c.p.c.;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura;



- o successivamente all'avvenuto versamento del saldo del prezzo verrà stipulato atto notarile di compravendita avanti al dott. Francesco Boni, notaio con studio in Bergamo, con pagamento delle spettanze di quest'ultimo a carico dell'acquirente;

tutto ciò premesso, lo scrivente

CHIEDE

alla S.V. III.ma di essere autorizzato alla cessione dei lotti in premessa, mediante la pubblicazione di un secondo annuncio di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicità www.fallcoaste.it e www.asteannunci.it secondo l'iter illustrato nell'avviso di vendita allegato.

Con osservanza

Bergamo, 2 luglio 2026

Il Liquidatore

Federico Clemente



