

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, che sono stati accorpati nei seguenti Lotti¹:

Lotto 3 - Quota 1/3 di proprietà del sig. di unità immobiliari site in Comune di Bergamo, Via Vittore Ghislandi n. 3 identificate al NCEU al foglio 53:

- mappale **2328**, sub. **703**, piano 2, categoria A/3, classe 7, consistenza vani 7, RC € 759,19;
- mappale **2328**, sub. **704**, piano 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 70, RC € 206,07.

Lotto 4 - quota 1/2 di proprietà del sig. e quota 1/2 di proprietà della sig.ra di unità immobiliari site in Comune di Bergamo, Via Vittore Ghislandi n. 3 identificate al

NCEU foglio 53:

- mappale **2328**, sub. **708**, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 13, RC € 38,27;
- mappale **2328**, sub. **709**, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 11, RC € 32,38;
- mappale **2328**, sub. **707**, piano T-S1 - bene comune non censibile, consistente in vano scale e accesso

¹ I beni così individuati sono stati accorpati nei lotti indicati dal geom. Micheli con la valutazione di congruità di cui si dirà *infra*.

comune alle cantine ai mappali 2328/708 e 2328/709.

- Lotto 5 - quota $\frac{1}{2}$ di proprietà del sig. [] e quota $\frac{1}{2}$ di proprietà della sig.ra (

[] di unità immobiliari site in Comune di Bergamo, Via Vittore Ghislandi n. 3 identificate al

foglio 53:

- mappale **2328**, sub. **713**, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 18, RC Euro 39,04;

- mappale **2328**, sub. **714**, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 65, RC Euro 140,99.

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 e mappale 2328/706.

2. Il CTU Arch. De Santis nella perizia resa nella procedura esecutiva n. 138/2020 R.G.E., acquisita agli atti della presente procedura, aveva stimato i lotti come segue:

- | | | |
|-------|--|-------------|
| (i) | Lotto 3 (limitatamente alla quota di proprietà dei debitori) | € 58.862,00 |
| (ii) | Lotto 4 | € 6.864,00 |
| (iii) | Lotto 5 | € 11.232,00 |

3. A seguito dell'apertura della Procedura, lo scrivente ha incaricato la Geom. Roberta Micheli al fine di verificare la correttezza dell'accorpamento dei lotti come effettuata dal CTU e valutare la congruità dei valori stimati. Il perito nominato dalla Procedura ha rilevato come il CTU avesse inserito l'unità immobiliare identificata al sub. 713 sia nel Lotto 3 che nel Lotto 5. Eliminato il refuso, la geom. Micheli ha riaccorpato i beni (unendo il sub. 713 al solo Lotto 5) e reso una valutazione di congruità (già agli atti della procedura), indicando il valore dei lotti come segue:

- | | | |
|-------|--|-------------|
| (i) | Lotto 3 (limitatamente alla quota di proprietà dei debitori) | € 58.581,00 |
| (ii) | Lotto 4 | € 6.864,00 |
| (iii) | Lotto 5 | € 12.272,00 |

4. In data 30 giugno 2026 è giunta allo scrivente un'offerta irrevocabile cauzionata del 10 % per l'acquisto di tutti i lotti sopra indicati, da intendersi quindi **LOTTO UNICO**, formulata da

[] che ha offerto un corrispettivo unitario di € 67.700,00,



oltre imposte e a tutte le spese accessorie e conseguenti che ordinariamente competono all'aggiudicatario (doc. 1).

5. L'importo offerto è pari al prezzo base d'asta del valore di stima di congruità ridotto del 13% circa per il primo tentativo di vendita, in linea con entrambi i valori resi dai periti.

6. Si intende, quindi, dar seguito ad un tentativo di vendita dei beni immobili accorpatis 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."*

7. 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 accorpatis in **LOTTO UNICO** composto come segue:*

- quota di 1/3 di proprietà di unità immobiliari site in Comune di Bergamo, Via Vittore Ghislandi n. 3 identificate al NCEU al foglio 53:

- mappale 2328, sub. 703, piano 2, categoria A/3, classe 7, consistenza vani 7, RC € 759,19;

- mappale 2328, sub. 704, piano 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 70, RC € 206,07.

*- quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliari site in Comune di Bergamo, Via Vittore Ghislandi n. 3 identificate al NCEU **foglio 53**:*

- mappale 2328, sub. 708, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 13, RC € 38,27;

- mappale 2328, sub. 709, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 11, RC € 32,38;

- mappale 2328, sub. 707, piano T-S1 - bene comune non censibile, consistente in vano scale e accesso comune alle cantine ai mappali 2328/708 e 2328/709.

*- quota di 1/1 di proprietà di unità immobiliari site in Comune di Bergamo, Via Vittore Ghislandi n. 3 identificate al **foglio 53**:*

- mappale 2328, sub. 713, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 18, RC Euro 39,04;

- mappale 2328, sub. 714, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 65, RC Euro 140,99.

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, e mappale 2328/706

il tutto per un corrispettivo di € 67.700,00, 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 **15 ottobre 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: € 67.700,00 oltre imposte di legge

RILANCI: € 3.000,00

CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 13 OTTOBRE 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 e del Geom. Roberta Micheli che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 € 67.700,00, 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) offerta d'acquisto.

Bergamo, 7 luglio 2026

Il Liquidatore

Dott. Mario Papalia