

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n.37/2025

(procedimento per apertura della liquidazione del patrimonio n.361/2024, dichiarato con sentenza n.96/2025 il 22.4.2025, al quale è stato riunito il 18.4.2025 quello n.375/2024 dichiarato con sentenza n.94/2025 il 18.4.2025)

Organismo Composizione Crisi e Liquidatore: dott. Marco Passantino Negroni

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Portale del Gestore: <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>

Udienza di vendita: inizio gara 3 dicembre 2026, ore 15:00

termine gara 4 dicembre 2026, ore 15:00

Il sottoscritto dott. Marco Passantino Negroni, nominato Liquidatore della procedura di liquidazione in epigrafe con sentenze n.94/2025 del 18.4.2025 e n.96/2025 del 22.4.2025 dal Tribunale di Bergamo, in esecuzione del relativo programma di liquidazione e con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia quale Soggetto specializzato alla vendita attesa l'autorizzazione 24.2.2025 del Tribunale di Brescia, atteso il provvedimento 15.4.2026, pone in vendita:

LOTTO 1

Quote di proprietà di immobili in **Bonate Sotto (BG), Via Mezzovate.**

L'edificio è parte d'una corte inserita in un contesto decentrato rispetto al cuore del paese ma composto da alcuni edifici con elementi di finitura di pregio quali murature realizzate con sassi a vista.

Gli immobili sono posti sul fondo del cortile.

Identificazione catastale

- Catasto Fabbricati, Comune di Bonate Sotto (BG), Foglio **2**, particella **329**, sub.**711**, Via Mezzovate n.12 Piano T-1-2, Cat. **A/3**, Classe **1**, consistenza vani **7**, Superficie Catastale Totale 155 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 148 mq, Rendita € 361,52;

- Catasto Fabbricati, Comune di Bonate Sotto (BG), Foglio **2**, particella **329**, sub.**19**, Via Mezzovate n.12 Piano T, Cat. **C/6**, Classe **2**, consistenza **14 mq**, Rendita € 14,46;

- Catasto Fabbricati, Comune di Bonate Sotto (BG), Foglio **2**, particella **329**,

sub.712, Via Mezzovate n.12 Piano T-1-2, Cat. **A/3**, Classe **2**, consistenza vani **4,5**, Superficie Catastale Totale 80 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita € 278,89;

Nella consistenza delle sopraindicate porzioni di fabbricati è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

Confini

- quanto al sub. **711**: a nord con mapp. 331, sub 712,24 a sud ed est con sub. 22, 24, 25, 712 a ovest con sub. 30
- quanto al sub. **19**: a nord con sub 24 a sud con sub 25 a est e ovest con sub 711
- quanto al sub. **712**: a nord con mapp.331 a sud con sub. 711,24,25 a est con sub 22, 711 a ovest con sub 711, 7

Diritti posti in vendita

Quota di 1/2 di proprietà della particella **329**, sub.**711**;

Quota di 1/2 di proprietà della particella **329**, sub.**19**;

Quota di 1/3 di proprietà della particella **329**, sub.**712**.

Descrizione dei beni

Con il numero di subalterno 711 vengono raggruppati vari ambienti quali il magazzino, il vecchio wc e l'accessorio condonato al piano terra, sempre al piano terra vi sono due stanze una dotata di angolo cottura e utilizzata sino a poco tempo fa da una vecchia signora ed un locale ora in disuso ma un tempo utilizzato come ufficio. Questi locali sono da riqualificare o vengono considerati rustici.

Al piano primo il sub. comprende il reparto notte dell'appartamento. Il locale posto sopra il bagno non è disegnato in alcuna scheda nella perizia. Il perito lo colloca in questo subalterno.

Superficie complessiva di circa mq 283,12.

E' posto al piano: PT-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Si presume sia ante 1967 non sono stati trovati documenti.

L'edificio è stato ristrutturato nel: il reparto notte al piano primo è stato oggetto della partica del 1978.

Ha un'altezza utile interna di circa m. Vi sono altezze varie.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Con il numero di subalterno 719 si identifica l'autorimessa: trattasi di una locale rustico con portone in legno.

Superficie complessiva di circa mq 16,28

E' posto al piano: T

Ha un'altezza utile interna di circa m. media mt 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Con il numero di subalterno 712 vengono raggruppati vari ambienti quali il deposito al piano terra con piccolo spazio a portico davanti alla porta di ingresso ed il soggiorno con soppalco al piano primo.

Superficie complessiva di circa mq 85,16.

E' posto al piano: Primo.

L'edificio è stato costruito nel: Si presume sia ante 1967 non sono stati trovati documenti.

L'edificio è stato ristrutturato nel: IL soggiorno al piano primo è stato oggetto del condono redatto nel 1986.

Ha un'altezza utile interna di circa m. vi sono altezze varie.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Il tutto è meglio identificato e descritto nella *PERIZIA DI STIMA* in data 23.4.2025 dell'arch. Roberto Colpani, allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto:

- in parte per atto di donazione della nuda proprietà del notaio Salvatore Barbati del 19.3.1984, rep. 54059 e trascritto a Bergamo il 31.4.1984 al n.10398 del registro generale ed al n.8888 del registro particolare, con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a soggetto nato nel 1926 e dopo di sé per altro soggetto nato nel 1927 (catastalmente si rileva ricongiungimento di usufrutto in morte del soggetto nato nel 1926 ma non si rileva quello del soggetto nato nel 1927).
- in parte per atto di cessione di quota autenticato dal notaio Salvatore Barbati del 19.3.1984, rep. 54058 e trascritto a Bergamo il 13.4.1984 al n.10397 del registro generale ed al n.8887 del registro particolare;
- in parte per decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione del 7.3.1979, trascritto a Bergamo il 7.3.1979 al n.5224 del registro generale ed al n.4473 del registro particolare;
- in parte per atto di compravendita del notaio Salvatore Barbati del 9.9.1988,

rep. 87489 e trascritto a Bergamo il 30.9.1988 al n.26547 del registro generale ed al n.18854 del registro particolare;

Stato di occupazione degli immobili

i Beni sono occupati dalla alla parte istante del procedimento in oggetto.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale

Il perito incaricato nella *PERIZIA DI STIMA* in data 23.4.2025 ha descritto le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 928 M

Tipo pratica: Concessione Edilizia Gratuita

Per lavori: Formazione servizio Igienico

Oggetto: Modifica edificio esistente

Presentazione in data 18/03/1978 al n. di prot. 913

Rilascio in data 08/06/1978 al n. di prot. 919

NOTE: Nella Documentazione in archivio comunale non ho trovato il certificato di abitabilità. E' stata trovata la dichiarazione di non indennizzabilità a favore del Comune - prot. 919 del 10-06-1978, registrato a Ponte San Pie- tro il 08-06-1978 n. 651 voll.1 – 2°serie.

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 711

- Numero pratica: SN/20/1986

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Accessorio al piano terra

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 14/03/1986 al n. di prot. 750/27

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1925

NOTE: Nella documentazione comunale non è stato trovato il certificato di abitabilità

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 711

- Numero pratica: SN/20/1986

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Soppalco nel soggiorno al piano primo

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 14/03/1986 al n. di prot. 750/27

Rilascio in data 12/02/2018 al n. di prot. 1925

NOTE: Nella documentazione comunale non è stato trovato il certificato di abitabilità Il deposito al

rustico del piano terra è stato riportato nelle tavole grafiche ma non era oggetto della pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: Particella 329 sub 712

Il perito ha inoltre dichiarato quanto segue:

"CONFORMITÀ EDILIZIA"

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate varie irregolarità analizzate nella scheda allegata identificata con la lettera "N" Conformità edilizia

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Il wc nel cortile è disposto diversamente da quanto approvato. Difformità nelle murature interne alle due stanze poste al piano terra, le difformità riguardano anche le aperture esterne.

Diversa disposizione degli spazi interni nel reparto notte dell'appartamento posto al piano primo, è stato realizzato il cavedio (secondo le vigenti norme non era possibile realizzarlo), non è stato indicato il sottotetto posto sopra il bagno e raggiungibile tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno.

Oneri di regolarizzazione

Sanatoria (vedi riepilogo costi) € 19.840,00

Totale oneri: € 19.840,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le pratiche sopra riportate non riguardano tutti i locali ma solo il reparto notte

dell'appartamento posto al piano primo e l'accessorio posto nel cortile al piano terra. I restanti ambienti identificati con il sub 711 anche se inseriti come disegno non sono oggetto della pratica. Sono state ricercate le schede di primo impianto. Con l'allegato "N" Conformità Edilizia si è ricostruita la situazione riscontrata. Con l'allegato "P" Riepilogo costi sono stati calcolati i costi da sostenere per porre rimedio alle irregolarità riscontrate.

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole irregolarità vedi scheda "N"

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Con la sanatoria generale si consiglia di regolarizzare anche le difformità dell'autorimessa. Nel riepilogo dei costi si è stimato la quota di spesa da attribuire al box

Oneri di regolarizzazione

Sanatoria € 1.500,00

Totale oneri: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Il garage viene disegnato nelle tavole ritrovate ma non è oggetto della pratica. Osservando quanto ritrovato con la scheda catastale e con i disegni allegati alla pratica di condono vi sono piccole difformità. Considerato che si

deve fare una pratica in sanatoria si consiglia di inserire tutte le difformità anche quelle piccole del box

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'irregolarità sostanziale riguarda il soppalco che è stato condonato però così come realizzato, non corrisponde a quanto condonato e non ha i requisiti per essere considerato a norma. Vedi scheda allegata "N" conformità edilizia

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Come descritto nella scheda N allegata é molto probabile

che la soluzione percorribile per regolarizzare la situazione sia quella del ripristino dei luoghi eliminando il soppalco. Inoltre devono essere sostituiti i lucernari apribili a soffitto con lucernari nuovi sempre apribili ma di maggiori dimensioni.

Oneri di regolarizzazione

Sanatoria (vedi riepilogo costi) € 24.360,00

Totale oneri: € 24.360,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Le pratiche sopra riportate riguardano solo il soggiorno con soppalco ed il deposito al piano terra altri locali sono stati disegnati nelle tavole ma non erano oggetto della pratica. Sono state

recuperate le schede di primo impianto che però non dimostrano che tali ambienti sono stati approvati. Il tecnico che avrà l'incarico di procedere dovrà effettuare la ricerca storica per trovare mappe foto articoli e tutta la documentazione necessaria a ricostruire lo stato legittimo dell'edificio. Vedi la scheda "N" conformità edilizia

CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711.

si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19.

si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712.

si dichiara la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Particella 329 sub 711

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Nel reparto notte al piano primo non viene riportato il cavedio ed il sottotetto posto al piano secondo. Nelle spese calcolate e riportate nella conformità edilizia sono comprese anche le spese per l'aggiornamento catastale

Identificativo corpo: Particella 329 sub 19.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Piccole modifiche come la posizione della finestra o la mancanza di alcune aperture per il trasferimento sono mancanze che non modificano il classamento. considerato che si devono modificare altre schede nelle spese esposte nel riepilogo costi ho conteggiato anche l'aggiornamento di questa scheda.

Identificativo corpo: Particella 329 sub 712.

Si dichiara la conformità catastale.

Note: Nella scheda di conformità edilizia ho riportato che si dichiara la conformità catastale, infatti quanto riportato nella scheda corrisponde a quanto trovo nella scheda. Nel riepilogo costi ho previsto le spese per l'aggiornamento delle schede perché se si dovrà intervenire eliminando il soppalco si dovrà aggiornare anche la relativa scheda.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile 24.9.2024 del notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:

a) ordinerà la cancellazione:

- iscrizione n.7329/1064 del 21.2.2013 di ipoteca giudiziale;
- trascrizione n.47099/34194 del 5.9.2024 di pignoramento immobili;
- trascrizione n.61898/44237 del 10.11.2025 di sentenza di apertura liquidazione controllata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 16.9.2024 quanto alla relazione notarile, con aggiornamento al 6.10.2026.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 6.10.2026 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Prezzo Base:	€ 48.524,18
Offerta Minima (valida=Prezzo Base ridotto del 25%):	€ 36.393,14
Rilancio Minimo Obbligatorio:	€ 1.000,00

LOTTO 2

Intera proprietà di immobili in **Costa Serina (BG)**.

Appartamento al secondo piano, composto da due locali, servizi e balcone.

Posto auto scoperto non pavimentato.

Identificazione catastale

- Catasto Fabbricati, Comune di Costa Serina (BG), Foglio **3**, particella **31**, sub.**7**, Via Casanuova Piano 2, Cat. **A/3**, Classe **2**, consistenza vani **3**, Superficie Catastale Totale 46 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 44 mq, Rendita € 145,64;

- Catasto Fabbricati, Comune di Costa Serina (BG), Foglio **3**, particella **2890**, sub.**2**, Via Casanuova Piano T, Cat. **C/6**, Classe **1**, consistenza **8 mq**, Rendita € 12,81.

Nella consistenza delle sopraindicate porzioni di fabbricati è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato.

Confini

- quanto al sub. **7**: A nord e est affaccio su cortile sottostante; a sud affaccio su cortile sottostante e altra proprietà a ovest vano scala e altra proprietà

- quanto al sub. **2**: area libera sui quattro lati

Diritti posti in vendita

intera proprietà

Descrizione dei beni

Con il numero di subalterno 7 si identifica Appartamento al secondo piano, composto da due locali, servizi e balcone

Superficie complessiva di circa mq 52,86

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione palazzina nel 1981

Ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Con il numero di subalterno 2 si identifica posto auto scoperto non pavimentato.

Superficie complessiva di circa mq 13,79

E' posto al piano: P.T.

Il tutto è meglio identificato e descritto nella *PERIZIA DI STIMA* in data 23.4.2025 dell'arch. Roberto Colpani, allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla parte istante del procedimento in oggetto per atto di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Jean-Pierre Farhat del 28.4.2003, rep. 144257/37110 e trascritto a Bergamo il 15.5.2003 al n.24775 del registro generale ed al n.15900 del registro particolare.

Stato di occupazione degli immobili

I Beni sono liberi e nella disponibilità dell'OCC/Liquidatore dott. Marco Passantino Negroni e per esso dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale

Il perito incaricato nella *PERIZIA DI STIMA* in data 23.4.2025 ha descritto le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 70/1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 30/05/1981 al n. di prot. 947

Rilascio in data 16/12/1981 al n. di prot. 947

NOTE: In data 18-12-1981 è stata richiesta la volturazione della C.E.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Numero pratica: 10/1982

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/02/1982 al n. di prot. 325

Rilascio in data 24/03/1982 al n. di prot. 325

Abitabilità/agibilità in data 25/01/1984 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Numero pratica: 70/1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione

Oggetto: Pratica iniziale

Presentazione in data 30/05/1981 al n. di prot. 947

Rilascio in data 16/12/1981 al n. di prot. 947

NOTE: In data 18-12-1981 è stata richiesta la volturazione della C.E.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

- Numero pratica: 10/1982
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione casa civile abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/02/1982 al n. di prot. 325
Rilascio in data 24/03/1982 al n. di prot. 325
Abitabilità/agibilità in data 25/01/1984 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Il perito incaricato nella *PERIZIA DI STIMA* in data 23.4.2025 ha dichiarato:

“CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda allegata relativa alla conformità edilizia sono state effettuate le verifiche inerenti le tolleranze costruttive (art. 34 bis dpr 380/01) Alcuni parametri non rientrano. Tali difformità potrebbero rientrare nei comma 2 e 2 bis dell'art. 34 bis tranne le difformità relative alle aperture esterne non citate nella normativa. Sentito il parere del tecnico comunale si è stabilito che al fine di determinare lo stato legittimo e la conformità edilizia l'eventuale acquirente dovrà procedere con una pratica in sanatoria Regularizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità apertura cucina balcone più ampio maggiore dimensione della cucina....

Oneri di regolarizzazione

Oblazione e diritti di segreteria € 4.142,00

Totale oneri: € 4.142,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Posto auto.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento

si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Posto auto.

si dichiara la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento schede catastali
Regolarizzabili mediante: Sostituzione scheda catastale
Descrizione delle opere da aggiornare: Correggere le dimensioni del balcone
Oneri di regolarizzazione*

Nuova scheda catastale € 1.000,00

Totale oneri: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Non si dichiara la conformità catastale perché il balcone rappresentato in scheda è minore di quello in realtà

Identificativo corpo: Posto auto.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.”

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile 24.9.2024 del notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia (BO) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità delle quali il Giudice Delegato, una volta verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione:

a) ordinerà la cancellazione:

- iscrizione n.7329/1064 del 21.2.2013 di ipoteca giudiziale;
- trascrizione n.47099/34194 del 5.9.2024 di pignoramento immobili;
- trascrizione n.61898/44237 del 10.11.2025 di sentenza di apertura liquidazione controllata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 16.9.2024 quanto alla relazione notarile, con aggiornamento al 6.10.2026.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 6.10.2026 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Prezzo Base:	€ 44.719,80
Offerta Minima (valida=Prezzo Base ridotto del 25%):	€ 33.539,85
Rilancio Minimo Obbligatorio:	€ 1.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il Liquidatore propone la cessione del lotto predetto secondo la seguente procedura.

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e poi presentarsi per la stipula dell'atto di vendita presso lo studio del notaio che verrà indicato dal liquidatore ovvero dal soggetto specializzato alla vendita.
- Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 vendita forzata non è 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 o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto, esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito ivgbrescia.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito ivgbrescia.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 030 348410.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della Udienza di vendita: inizio gara, indicata a pagina 1 del presente avviso.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residen]a, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice

tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3.l'anno e il numero della procedura;

4.il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.l'indicazione del Liquidatore;

6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;

8.l'importo totale versato a titolo di cauzione;

9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;

12.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Banca Credito Cooperativo Agrobresciano.

IBAN: **IT 08 X 08575 11200 000000708053**

beneficiario: **TRIBUNALE DI BERGAMO**

causale: **cauzione – lotto X** (anziché X indicare il numero 1 o 2)

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'eventuale offerta pervenuta priva di tale accredito sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, con inizio a decorrere dalla data ed orario dell'Udienza di vendita e termine alla stessa ora del giorno seguente, così come indicato alla pagina 1 del presente avviso di vendita.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso, da parte del Liquidatore al trasferimento dei beni aggiudicati a mezzo di rogito notarile. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente alla vendita direttamente al soggetto specializzato alla vendita entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, e presentarsi presso lo studio del notaio che verrà indicato dalla procedura per la stipula dell'atto di vendita. L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al rogito notarile d'acquisto avanti al notaio incaricato.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, si procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

Si precisa che il Giudice delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Sono a carico dell'aggiudicatario di ciascun lotto le imposte dovute, i diritti d'asta (compresa la custodia, nella misura indicata nella seguente tabella riassuntiva) e le spese sostenute per la realizzazione e la gestione della relativa procedura d'asta nella misura che verrà indicata e tutti i costi di trasferimento (compresi quelli notarili, anche eventualmente dell'APE). I suddetti importi dovranno essere versati almeno 10 giorni prima del trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al notaio incaricato dell'atto di vendita nel giorno fissato per la stipula.

I predetti diritti d'asta crescono con il prezzo di aggiudicazione di ogni lotto e sono calcolati per fasce (scaglioni) progressive. Ogni fascia è soggetta alla propria percentuale, applicata solo alla parte di prezzo che ricade in quello scaglione.

<u>Prezzo di aggiudicazione del lotto</u>	<u>Diritti d'asta - aliquota</u>
Fino ad € 10.000,00	€ 1.000,00, in misura fissa
Da € 10.000,01 ad € 50.000,00	10%
Da € 50.000,01 ad € 150.000,00	6%
Da € 150.000,01 ad € 750.000,00	4%
Da € 750.000,01 ad € 1.500.000,00	3%
Da € 1.500.000,01 ad € 3.000.000,00	2,5%
Oltre € 3.000.000,00	2%

oltre iva ed accessori di legge, da calcolarsi sui diritti d'asta calcolati così come sopraindicato.

Esempi: se il prezzo di aggiudicazione del lotto è di € 100.000,00, i diritti d'asta si calcolano applicando € 1.000,00 ai primi € 10.000,00, il 10% ai successivi € 40.000,00 ed il 6% agli ultimi € 50.000,00.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il lotto prenotando la visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per ulteriori informazioni contattare direttamente il soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia al tel. 030 348410 e/o visitando il sito internet www.ivgbrescia.com.

PUBBLICITA'

1) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, su www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it e www.ivgbrescia.com, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie;

2) Notifiche di legge;

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, 8 ottobre 2026

OCC e Liquidatore
dott. Marco Passantino Negroni
e per esso l'ausiliario
Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia