

TRIBUNALE DI BERGAMO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG 77/2023
DISCIPLINARE VENDITA DI BENI IMMOBILI
(3° Esperimento di vendita)

* * * *

In Comune di San Pellegrino Terme (BG):

1. STALLA CON FIENILE: porzione di fabbricato costituita a p.t. da stalla, cisterna ed a p.1 da fienile e ripostiglio; superficie equivalente mq. 84 – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 6.582,00**
2. EDIFICIO RURALE EX ABITAZIONE: fabbricato costituito a p.t. da ex cucina, stalla, cisterna, tettoia, ex wc e cortile esclusivo, a p.1 da due ex camere, legnaia, ripostiglio. A p.sem. ex pollaio e a p.2 fienile; superficie equivalente mq. 143,08 – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 14.063,00**
3. MAGAZZINO CANTINA: deposito cantina per tre lati interrato mq. 25 – **prezzo base € 5.064,00 VENDUTO**
4. TERRENI AGRICOLI MONTANI: superficie complessiva circa 42.890 mq – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 65.073,00**
5. TERRENO AGRICOLO: superficie complessiva circa 2.190 mq – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 9.855,00**
6. TERRENI NON OGGETTO DI PERIZIE: proprietà di ½ superficie complessiva circa 666 mq – **prezzo base (quota 50%) € 1.250,50. VENDUTO**

Nello stato di fatto in cui si trovano, oltre imposte, tasse e spese cancellazione ipotecarie, meglio descritti nell'estratto dell'inventario dei beni del debitore in data 29 gennaio 2024 (allegato 1) e nelle perizie Arch. Giosuè Rota del 08/06/2022 e Arch. Giancarlo Paganelli del 14/04/2021.

Le offerte irrevocabili e migliorative, per singoli o più lotti, cauzionate da assegno circolare non trasferibile intestato a **Composizione Crisi da Sovraindebitamento Sandro Gervasoni** pari al 10% del prezzo offerto, dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del 16 settembre 2025** presso lo Studio del Notaio Andrea Ciniglia in Bergamo, Via Antonio Locatelli n. 31, telefono: 035/216912, fax: 035/221415.

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa senza intestazione dell'offerente, indirizzate a **COMPOSIZIONE CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO SANDRO GERVASONI**, con richiamo alla data della gara e al numero del lotto per cui sono presentate, per un importo

pari o migliorativo rispetto a prezzo base. Dovranno contenere:

- le generalità dell'offerente (*se persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, se è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati del coniuge; *per le società o gli enti*: la denominazione o ragione sociale, sede e generalità del rappresentante legale), un recapito telefonico ed indirizzo PEC, copia del documento di identità dell'offerente o copia del certificato del Registro Imprese con fotocopia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società;
- indicazione del lotto e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile intestato a Composizione Crisi da Sovraindebitamento Sandro Gervasoni pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

In caso di presentazione di offerte irrevocabili e migliorative di acquisto, il giorno **18 settembre 2025 alle ore 12,00** presso lo studio del Notaio Andrea Ciniglia in Bergamo, via Antonio Locatelli n. 31, si terrà procedura competitiva sulla base dell'offerta più alta con rilanci pari a Euro 1.000,00, fatta salva la facoltà in sede di gara di fissare rilanci minimi differenti con il consenso di tutti gli intervenuti, e aggiudicazione del singolo bene immobile al miglior offerente:

1. STALLA CON FIENILE – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 6.582,00**
2. EDIFICIO RURALE EX ABITAZIONE – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 14.063,00**
4. TERRENI AGRICOLI MONTANI – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 65.073,00**
5. TERRENO AGRICOLO – **prezzo base (già ribassato del 25% nel 2° esperimento di vendita e ora ulteriormente ribassato del 25%) € 9.855,00**

Gli immobili verranno aggiudicati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, indipendentemente da eventuali differenze per qualità e quantità, all'aggiudicatario tramite atto notarile da stipularsi entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione (termini da intendersi di natura perentoria), presso lo Studio del Notaio Andrea Ciniglia, in Bergamo, incaricato dal Liquidatore, previo pagamento a favore della procedura del saldo del prezzo oltre imposte di registro e ipocatastali. Il pagamento dovrà essere eseguito entro e non oltre due giorni lavorativi precedenti a quello fissato per il rogito notarile (a pena di perdita della cauzione e fatto salvo il risarcimento del maggior danno). Le spese e oneri dell'atto saranno interamente a carico dell'acquirente. In sede di atto verranno corrisposte da parte della procedura al notaio rogante, le imposte precedentemente versate sul conto corrente della procedura di crisi da sovraindebitamento da parte dell'aggiudicatario.

Gli eventuali interessati dovranno rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di ciascun bene oggetto di offerta, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dello stesso e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità e dovranno anche verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica, alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero della procedura di liquidazione del patrimonio in oggetto da ogni responsabilità al riguardo. La procedura si ritiene esonerata dall'esecuzione dei collaudi statici e dalla verifica degli stessi, la cui effettuazione sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero della procedura da ogni responsabilità al riguardo, anche per mancato rilascio. L'eventuale vendita, da intendersi quale vendita forzata, sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive:

- a corpo e non a misura;
- senza garanzia dell'evizione, nonché da eventuali vizi e/o difetti, ridotto livello qualitativo e inferiore quantità del bene sopra descritto; senza certificazioni degli impianti e garanzia di conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza;
- senza garanzia delle agibilità dei compendi e della loro regolarità urbanistica.

E che, conseguentemente, l'aggiudicazione deve intendersi a 'rischio e pericolo' dell'assegnatario, il quale rinuncia ad azionare contro la procedura di Liquidazione del patrimonio gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale; riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno, garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione, totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute; etc.: e ciò in espressa deroga alle disposizioni degli articoli del codice civile in materia di garanzia, espressamente esclusa, del venditore). Da ultimo, accetta che gli eventuali oneri per adeguamenti conseguenti a difformità alle prescrizioni di legge, per sanatorie edilizie, e/o per la liberazione degli immobili occupati da terzi alla data del trasferimento resteranno a suo carico esclusivo. L'aggiudicazione si intende condizionata alla insussistenza di qualsivoglia impedimento di legge al trasferimento del bene. In ipotesi di impedimento di legge, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della somma versata a titolo di cauzione senza interessi, esclusa ogni altra pretesa risarcitoria.

Il Liquidatore non garantisce la conformità degli impianti tecnologici degli immobili rispetto ai requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia, non essendosi a conoscenza delle reali condizioni tecniche e non essendo la procedura in possesso delle relative certificazioni.

Eventuali spese e oneri antecedenti alla stipula dell'atto notarile, anche se accertati o iscritti a ruolo in epoca successiva, del singolo lotto saranno a carico della procedura di liquidazione del patrimonio con esclusione di responsabilità solidale in capo all'aggiudicatario.

Per quanto concerne le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e ogni altro vincolo opererà quanto disposto dal comma 2 dell'art. 275 CCII. Le spese per la cancellazione delle suddette iscrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Per qualsiasi informazione o per un sopralluogo rivolgersi allo Studio del Liquidatore Rag. Rosella Colleoni tel.: 035/230222 mail: rosella@studiocolleoni.com

Allegati:

- Estratto inventario beni immobili
- Perizia di stima integrativa redatta dall'Arch. Giosuè Rota in data 8 giugno 2022
- Perizia di stima redatta dall'Arch. Giancarlo Paganelli in data 14 aprile 2021
- Planimetrie