

Sezione Fallimentare

\* \* \*

C.P. N. 40/2017

**CONCORDATO PREVENTIVO DELL'AGRO S.R.L.**

con sede in Castione della Presolana (BG), Via Manzoni, 9

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Maria Magri**Commissario Giudiziale:** Dott. Fabrizio Giglio**Liquidatore Giudiziale:** Dr. Stefano Grossi**Comitato dei Creditori:** nominato in data 23.01.2019, modificato in data

09.04.2019 e in data 17.03.2021

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

\* \* \*

Il sottoscritto Dr. Stefano Grossi Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe

**AVVISA CHE**

a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della procedura, tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), **il giorno 26 novembre 2025 alle ore 09:30** avrà inizio, con l'esame delle offerte irrevocabili d'acquisto telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO****CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**Complesso immobiliare “Le Lobie”, Oneta (BG), Via Cantoni**

Trattasi di n. 5 box, due aree urbane e un terreno facenti parti del complesso immobiliare “Le Lobie” realizzato nel 2009 e composto da 17 appartamenti. Le autorimesse sono poste al piano interrato. Le aree urbane sono poste al piano terra, delimitate da muri e coperte dalla strada di accesso all’immobile. L’appezzamento di terreno è invece posto a valle del complesso immobiliare.

**LOTTO 1: autorimessa interrata – ore 9:30**

Piena proprietà di autorimessa interrata, sita in Oneta (BG), Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

-autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Oneta (BG) al foglio 5, mappale 3438, sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 18,08.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 6.750,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.063,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 500,00=

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 2: autorimessa interrata – ore 9:45**

Piena proprietà di autorimessa interrata, sita in Oneta (BG), Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

-autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Oneta (BG) al foglio 5, mappale 3438, sub 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 18,08.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 6.750,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.063,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 500,00=

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 3: autorimessa interrata – ore 10:00**

Piena proprietà di autorimessa interrata, sita in Oneta (BG), Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

-autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Oneta (BG) al foglio 5, mappale 3438, sub 15, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 18,08.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 6.750,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.063,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 500,00=

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 4: autorimessa interrata – ore 10:15**

Piena proprietà di autorimessa interrata, sita in Oneta (BG), Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

-autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Oneta (BG) al foglio 5, mappale 3438, sub 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 18,08.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 6.750,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.063,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 500,00=

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 5: autorimessa interrata – ore 10:30**

Piena proprietà di autorimessa interrata, sita in Oneta (BG), Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

-autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Oneta (BG) al foglio 5, mappale 3438, sub 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 18,08.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 6.750,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.063,00=

**AUMENTO MINIMO: Euro 500,00=**

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 6: aree urbane scoperte – ore 10:45**

Piena proprietà di n. 2 aree urbane poste al piano terra, site in Oneta (BG),

Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

-area urbana censita al catasto fabbricati del Comune di Oneta (BG) al foglio 5, mappale 3438, sub 37 e sub 41, categoria F/1, superficie 4 ha ciascuna (tot. 8 ha);

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE: Euro 2.250,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.688,00=**

**AUMENTO MINIMO: Euro 250,00=**

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 7: terreno – ore 11:00**

Piena proprietà di terreno posto a valle del complesso immobiliare “Le Lobbie”, sito in Oneta (BG), Via Cantoni.

Riferimenti catastali:

- terreno censito al catasto terreni del Comune di Oneta (BG) al foglio 1, mappale 3513, prato, cl. 3, superficie 3.021,00 ha, R.D. € 3,90; R.A. € 3,90.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 6.797,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 5.098,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 500,00=

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**Complesso immobiliare “Tezzolo”, Oneta (BG), Via Tezzolo n. 4**

Trattasi di appezzamento di terreno posto all'interno del complesso immobiliare “Tezzolo”, confinante con l'area di manovra dei posti auto scoperti. Il terreno, a fronte di esigua spesa, potrebbe essere utilizzato per realizzare due ulteriori posti auto scoperti.

**LOTTO 8: terreno – ore 11:15**

Piena proprietà di terreno sito all'interno del complesso immobiliare “Tezzolo”, sito in Oneta (BG), Via Tezzolo n. 4.

Riferimenti catastali:

- terreno censito al catasto terreni del Comune di Oneta (BG) al foglio 1, mappali:

- 3595, prato, cl. 3, superficie 965 ha, R.D. € 1,25; R.A. € 1,25;
- 3599, prato, cl. 3, superficie 20 ha, R.D. € 0,03; R.A. € 0,03;
- 3601, prato, cl. 3, superficie 30 ha, R.D. € 0,04; R.A. € 0,04;
- 3602, prato, cl. 3, superficie 10 ha, R.D. € 0,01; R.A. € 0,01;
- 3603, prato, cl. 3, superficie 10 ha, R.D. € 0,01; R.A. € 0,01;

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 3.750,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 2.813,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 250,00=

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**Complesso immobiliare “Rilfessi al Lago”, Parzanica (BG), località Plas-  
ssi, Via del Tritone**

Trattasi di complesso immobiliare costituito da una costruzione a gradoni su diverse quote, con al centro piscina e solarium che si affaccia sul lago, con Monte Isola in primo piano. Il complesso è composto da 22 appartamenti e 12 autorimesse.

Gli appartamenti posti al piano terra hanno tutti giardini esclusivi di pertinenza, mentre quelli posti al primo piano hanno tutti ampi terrazzi panoramici.

Si segnala che gli immobili presentano irregolarità edilizie, parzialmente oggetto di sanatoria da parte della procedura.

Ci si richiama in tal senso alla perizia integrativa redatta dal geom. Spreafico.

**LOTTO 9: abitazione di tipo civile – ore 11:30**

Piena proprietà di monolocale composto da soggiorno, disimpegno, bagno, giardino esclusivo a sud che affaccia direttamente sulla piscina e giardino



esclusivo a nord, non accessibile dal disimpegno.

Si segnala che per il lotto in esame la procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto, pari a complessivi Euro 40.000,00.

Si procederà pertanto alla raccolta di offerte migliorative rispetto a quella già a mani della procedura.

Riferimenti catastali:

-abitazione di tipo civile censita al catasto fabbricati del Comune di Parzanica (BG) al foglio 5, mappale 3758, sub 17, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 175,60.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 40.000,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 40.000,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 2.000,00=

**CAUZIONE** pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 12: autorimessa – ore 11:45**

Piena proprietà di autorimessa, sita in Parzanica (BG), Via del Tritone.

Riferimenti catastali:

-autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Parzanica (BG) al foglio 5, mappale 3758, sub 28, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 32,49.

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà



**PREZZO BASE: Euro 9.450,00=**

**OFFERTA MINIMA: Euro 7.088,00=**

**AUMENTO MINIMO: Euro 500,00=**

**CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.**

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**Immobili siti in Castione della Presolana**

Trattasi di un terreno edificabile sito in Castione della Presolana (BG).

Oggetto di vendita sono altresì due appartamenti siti in Castione della Presolana (BG), Via Manzoni n. 9, di proprietà dell'amministratore della società Dell'Agro S.r.l. e oggetto di specifico conferimento nell'attivo del concordato.

**LOTTO 13: terreno – ore 12:00**

Piena proprietà di terreno sito in Castione della Presolana (BG).

Riferimenti catastali:

- terreno censito al catasto terreni del Comune di Castione della Presolana (BG) al foglio 9, mappali:

- 11713, seminativo, cl. 2, superficie 416 ha, R.D. € 1,18; R.A. € 0,75;
- 11718, seminativo, cl. 2, superficie 453 ha, R.D. € 1,29; R.A. € 0,82;
- 11719, seminativo, cl. 2, superficie 324 ha, R.D. € 0,92; R.A. € 0,59;
- 11724, seminativo, cl. 2, superficie 399 ha, R.D. € 1,13; R.A. € 0,72;
- 11725, seminativo, cl. 2, superficie 422 ha, R.D. € 1,20; R.A. € 0,76;
- 11730, seminativo, cl. 2, superficie 496 ha, R.D. € 1,41; R.A. € 0,90;

A tali mappali si aggiungono i seguenti ulteriori mappali pertinenziali:

- 602, bosco ceduo, cl. 2, superficie 70 ha, R.D. € 0,04; R.A. € 0,02;

- 4704, bosco ceduo, cl. 2, superficie 80 ha, R.D. € 0,05; R.A. € 0,02;

**STATO DI POSSESSO:** libero

**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà

**PREZZO BASE:** Euro 35.474,00=

**OFFERTA MINIMA:** Euro 26.606,00=

**AUMENTO MINIMO:** Euro 1.000,00=

**CAUZIONE** pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

\*\*\*

Lo scrivente Curatore

**DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

- **le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi [25 novembre 2025];**
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore Edicom Finance S.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt.

571 e 579 c.p.c. onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito riportati:

### Art. 12

#### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base ribassato di un  $\frac{1}{4}$ , pena l'inefficacia dell'offerta medesima;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il ver-

samento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Inoltre, se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, dovranno essere allegati all'offerta certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del ge-

store della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, c. 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11.02.2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al

comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13**  
**Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedi-



mento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

##### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi



programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:

**[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento

separato 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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. La procura non è richiesta nel caso di offerta congiunta formulata da coniugi in regime di comunione legale dei beni, a condizione che venga prodotto l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o della successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale. 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, ed indicazione **“Tribunale di Bergamo – C.P. N. 40/2017– Dell’Agro Srl”**;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo dell'offerta minima indicata nell'avviso di vendita;

e) l'impegno al pagamento del prezzo e degli oneri accessori (quali spese, anche notarili, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento della proprietà e, ove necessario, di cancellazione *ex art. 108*, secondo comma L.F.) con assegno circolare intestato alla Procedura entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero a mezzo bonifico bancario con accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura almeno tre giorni prima - *esclusi sabato, domenica e festivi* -.

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 (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata senza incanto è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

h) la piena ed incondizionata accettazione delle condizioni di vendita di

cui al presente avviso, ed in particolare di quanto enunciato nei successivi punti da a) ad i) della sezione RENDONO NOTO (pag. 20);

- i) l'indirizzo di posta certificata 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, con l'avvertenza che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dovrà necessariamente identificarsi con l'offerente.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; 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; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- 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;

- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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.
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

In difetto di allegazione dei documenti che precedono, laddove richiesti, l'offerta verrà considerata inammissibile.

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente IBAN n. IT85 A034 4011 1000 0000 0463 500 intestato a “*Concordato Preventivo Dell'Agro Srl*”, acceso presso BANCO DI DESIO, filiale di Bergamo, con causale “*Asta Lotto .....*”; la cauzione dovrà essere accreditata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (esclusi sabato, domenica e festivi) ed essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusa IVA se dovuta.

#### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

## 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte alla presenza in collegamento da remoto del Liquidatore Giudiziale ed alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati, il giorno all'ora sopra indicati.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*", si dispone che il Liquidatore autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Liquidatore Giudiziale presente, 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; **qualora**

**per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 12:00 del giorno successivo [27 novembre 2025];** durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci,



nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'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 al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo. Il bene verrà aggiudicato dal Liquidatore Giudiziale a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata; in caso di restituzione della cauzione la stessa sarà restituita nel solo importo capitale, senza che possa essere richiesto alcunché a titolo di interessi.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo minimo stabilito nel presente avviso di vendita si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita;  
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12:00 del giorno stabilito per il deposito delle buste, le offerte inferiori al prezzo mi-



nimo d'asta come sopra stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione, le offerte presentate da procuratore legale non avvocato.

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo e di tutte le spese, anche notarili, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento della proprietà e, ove necessario, di cancellazione *ex art. 108, secondo comma, L.F.* entro 60 giorni dall'aggiudicazione, ovvero a mezzo bonifico bancario con accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura almeno tre giorni prima - *esclusi sabato, domenica e festivi* , a pena di perdita della cauzione.

Il trasferimento dei beni immobili avverrà entro 30 giorni dal saldo del prezzo tramite rogito notarile da tenersi presso lo studio del notaio prescelto dalla Procedura, a spese dell'aggiudicatario.

## **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

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

[B]

### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DE-**

### **GLI ONERI ACCESSORI**

1. Fermo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudica-

cazione (pari al prezzo di aggiudicazione oltre imposte di Legge, se previste, e dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare intestato alla procedura ovvero a mezzo bonifico bancario. Nel caso di bonifico bancario l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura dovrà avvenire almeno tre giorni prima *-esclusi sabato, domenica e festivi-*. Dovranno contestualmente essere versate, oltre al prezzo, tutte le spese, anche notarili, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento della proprietà e, ove necessario, di cancellazione *ex art. 108*, secondo comma. Il trasferimento dei beni immobili avverrà entro 30 giorni dal saldo del prezzo tramite rogito notarile da tenersi presso lo studio del notaio prescelto dalla Procedura, a spese dell'aggiudicatario.

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; in tal caso il saldo prezzo dovrà essere erogato direttamente dall'istituto di credito mutuante. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

3. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato ver-

samento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che verrà trattenuta dalla Procedura a titolo di "penale" salvo il risarcimento del danno ulteriore laddove il soggetto che si sia aggiudicato il bene non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario, nei termini indicati dalla Procedura, e del pari non provveda al versamento delle spese e degli oneri di trasferimento (compreso il compenso del Notaio ove occorrente) e di quelle necessarie alla cancellazione di cui all'art. 108, secondo comma, L.F..

[C]

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie, a cura del Liquidatore Giudiziale, sono le seguenti:

- a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'avviso di vendita e copia della perizia (corredata di planimetrie e congrua documentazione fotografica). La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.
- b) i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:
  - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
  - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it);
- [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

b) che la vendita, da qualificarsi quale vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, dovendosi intendere a “*rischio e pericolo*” dell’acquirente. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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; in nessun caso il compratore potrà pretendere alcunché dalla Procedura e la proposta irrevocabile dovrà pertanto contenere tale espresso esonero; a tal pro-

posito l'offerente dovrà dichiarare di avere rilevato direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione di tutti i beni in oggetto, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dei beni e comunque utile ai fini della formulazione delle offerte sotto la propria responsabilità; l'offerente dovrà inoltre dichiarare di aver verificato 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 le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo.

c) che l'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni della presente vendita. La procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi;

d) che per le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla Procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, II comma, c.c. secondo cui *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*;

e) che gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

vendite eseguite nell'ambito delle procedure competitive sono esentati dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici;

f) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla vendita;

g) che le unità immobiliari vengono vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura, successivamente all'atto di trasferimento ed all'incasso del prezzo, così come previsto dall'art. 108, comma 2 L.F.; a carico dell'aggiudicatario gravano le spese necessarie alla cancellazione di cui all'art. 108, secondo comma, L.F.

h) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

i) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 107 e 108 L.F.

**INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Liquidatore Giudiziale Dott. Stefano Grossi (tel. 035/0402200), nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.



GROSSI SALVI & PARTNERS





Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene e/o richiedere informazioni prima della formulazione dell'offerta inviando apposita richiesta o direttamente all'indirizzo

PEC: [CP40.2017BERGAMO@PECCONCORDATI.IT](mailto:CP40.2017BERGAMO@PECCONCORDATI.IT)

o, se attiva la relativa funzione, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) che provvederà a contattare il Liquidatore Giudiziale.

Bergamo, li 15 settembre 2025

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Stefano Grossi

GROSSI SALVI & PARTNERS

GS & P