



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile – Fallimentare

Liquidazione Controllata

R.G. 43/2025

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Magrì

LIQUIDATORE: Avv. Monica Ghidetti

TEL. 035.0763005 MAIL immobiliare@ingbergamo.it

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

I° ESPERIMENTO

V.G.C. S.R.L., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Bergamo, (d'ora in avanti denominata VGC, sede operativa in Gorle, Via Daste e Spalenga n. 22 Tel. 035 0763005, E-mail: immobiliare@ingbergamo.it), soggetto specializzato alla vendita dei beni oggetto della presente procedura concorsuale, giusta autorizzazione con provvedimento del 20.05.2026, Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Magrì,

AVVISA

che il giorno **19 Novembre 2026 ore 9.30**, tramite il portale dedicato (<https://sirag.fallcoaste.it>), avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche pervenute, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

In Comune di Ghisalba, **piena proprietà** di appartamento posto al secondo piano, composto da ingresso, angolo cottura, due vani (originariamente destinati a soggiorno/letto) e bagno.

L'unità immobiliare è censita come segue - comune catastale ed amministrativo: Ghisalba (Bg) – foglio 7 – particella 1006 – subalterno 703 (graffato con foglio 7 – particella 966 – sub 705) – piano 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 70 m2 / 3 vani – Rendita Catastale 232,41 €

Prezzo base d'asta: **Euro 20.000,00**

Offerta minima consentita: **Euro 15.000,00**

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00

ATTENZIONE: viene considerata la possibilità di offerta al 75% del valore di base d'asta, in applicazione dell'art. 216 co.7 CCII.

DETERMINA



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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

Versamento cauzione: la cauzione versata dovrà essere sempre calcolata *-nella percentuale del 10% indicata-* sul prezzo offerto, che non deve essere inferiore all'offerta minima indicata.

Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

La cauzione potrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente di seguito indicato

IBAN: **IT70V0538711106000044304157**

Istituto di credito: BPER S.p.A.

Intestazione c/c: V.G.C. S.R.L.

Per il versamento a mezzo bonifico bancario la causale da utilizzare sarà: *"TRIB. BG. CAUZIONE LIQ. CONTROLLATA RG 43/2025 NOME"*.

Il bonifico cauzionale deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sopraindicato e la conseguente generazione della nota contabile bancaria.

Il tutto prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

La copia della contabile del versamento cauzione a mezzo bonifico bancario deve essere **SEMPRE** allegata all'offerta irrevocabile depositata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico cauzionale sul conto corrente sopraindicato è causa di nullità dell'offerta irrevocabile con conseguente inammissibilità all'asta.

NON saranno accettate cauzioni versate con diverse modalità (*es. contanti o carta di credito*).

Restituzione della cauzione: la restituzione della cauzione avverrà esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul il c/c corrispondente a quello utilizzato per il versamento.

Tutte le richieste di reso cauzione dovranno essere indirizzate quanto prima a mezzo mail su entrambi gli indirizzi sotto riportati: contabilita@ingbergamo.it – immobiliare@ingbergamo.it

In mancanza dell'invio di richiesta reso nei termini e con le modalità sopra richieste, la Procedura e V.G.C. S.r.l. non saranno responsabili di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione.

Diritti d'asta: i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati con applicazione delle percentuali sotto riportate per scaglioni sul valore di aggiudicazione finale, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.



valori base d'asta da €	a €	% diritti
0	20.000,00	8,8% +IVA (*)
20.000,01	50.000,00	7,7% +IVA
50.000,01	100.000,00	5,5% +IVA
100.000,01	150.000,00	4,4% +IVA
150.000,01	300.000,00	3,3% +IVA
300.000,01	500.000,00	2,75% +IVA
500.000,01	750.000,00	2,2% +IVA
750.000,01	1.000.000,00	1,925% +IVA
1.000.000,01	1.500.000,00	1,65% +IVA

NOTA BENE: Si precisa che tali importi saranno interamente a carico degli aggiudicatari, salvo diverse disposizioni del Giudice Delegato o del Liquidatore, e dovranno essere corrisposti al momento del versamento del saldo prezzo.

Qualora il prezzo di aggiudicazione corrisponda a un valore che rientra in più scaglioni, la percentuale dovuta dovrà essere calcolata cum sum dei diversi scaglioni.

(*): valore minimo fatturabile € 450+IVA

Termine di presentazione offerte/versamento cauzione: entro le ore 13.00 del giorno lavorativo antecedente alla vendita.

NOTA BENE: l'offerta depositata si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".

Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto e compreso la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato che deve essere consultata in tutte le sue parti, documenti tutti ai quali si fa espresso rinvio.

Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando.

Termine di pagamento del saldo e dei diritti d'asta:

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M. 32/2015 e nell'art. 216 CCII.

Il termine per il saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

L'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà far accreditare mediante bonifico bancario secondo le indicazioni ricevute:

- il saldo prezzo, dedotta la cauzione; la cauzione dell'aggiudicatario sarà trattenuta per l'ipotesi di mancato pagamento del saldo prezzo nei termini;
- le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto;
- i diritti d'asta;

INFORMAZIONI: in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile.

La scelta del notaio, iscritto presso l'albo notarile del circondario del Tribunale di Bergamo, è sempre prerogativa della Procedura.



La data dell'atto verrà concordata a seguito del versamento del saldo prezzo e della relativa tassazione di legge e, in base alle disponibilità del Notaio e del Liquidatore, sarà poi comunicata all'aggiudicatario dallo studio notarile incaricato.

In caso di acquisto con mutuo bancario il notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà dalla Procedura all'aggiudicatario, avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'atto di mutuo per conto dell'istituto di credito mutuante.

Sempre in caso di mutuo il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere (*"contestualità degli atti"*); si prega quindi segnalare, entro e non oltre 15gg. dalla comunicazione di aggiudicazione, l'intenzione di procedere a saldo con mutuo in quanto lo studio notarile e l'Istituto di credito dovranno essere messi in contatto per definire quanto da inserire nell'atto di mutuo.

*

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare, e prevede, in particolare, le seguenti condizioni:

- gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Tipologia della vendita: l'esperimento d'asta in modalità "*asincrona*" prevede la presentazione delle offerte ESCLUSIVAMENTE con modalità telematica (mediante compilazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'apposito "format" e dell'invio dell'offerta irrevocabile generata via PEC + firma digitale di 2° livello all'indirizzo del Ministero deputato a riceverla; per la firma digitale NON è utilizzabile lo SPID).

PRESENTAZIONE OFFERTE TELEMATICHE

L'offerta depositata si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".

Per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, V.G.C. si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it>, e accesso e dominio sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it>

La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue:

- L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente vendita;
- L'offerta telematica si presenta all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dopo essere stati reindirizzati, dal Portale Vendite Pubbliche, per ogni singolo lotto, sul portale del gestore della vendita telematica (attualmente <https://sivag.fallcoaste.it/>); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario (*completa di CRO/TRN*) relativo al versamento della cauzione nella percentuale indicata nella tabella in coda al presente avviso;
- L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero;



- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascun lotto l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte presentate dal medesimo soggetto saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero, in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC + firma digitale di 2° livello (*NON è utilizzabile lo SPID*) ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono, dopo l'accesso sul portale del gestore della vendita telematica, procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso;
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta l'IBAN completo di intestazione del c/c per la restituzione della cauzione versata in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile;
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato (*e sopra indicato da VGC*), con la seguente causale: "TRIB. BG. CAUZIONE LIQ. CONTROLLATA RG 43/2025 NOME".
- Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, quindi prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- La copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta con conseguente inammissibilità all'asta;
- Con riferimento al bonifico per il versamento della cauzione ivi disciplinato, questo dovrà essere disposto in tempo utile perché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata come valuta sul conto della procedura; l'offerta verrà esclusa in caso di impossibilità, anche solo per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare, all'avvio della verifica delle offerte, l'avvenuto accredito del bonifico.
- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere le operazioni, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (*i.e. stringa alfanumerica*) per effettuare il pagamento del bollo digitale (*sempre da 16 euro*) e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa, a mezzo PEC, completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- Il contenuto della offerta telematica deve essere conforme alle specifiche di cui all'art.12 D.M. 32/2015;
- Una volta trasmessa la busta digitale, l'offerta non sarà più modificabile o cancellabile, e le informazioni e i documenti ivi inseriti saranno acquisiti definitivamente e conservati sul portale nel rispetto della privacy;
- In definitiva, le offerte telematiche di acquisto dovranno essere presentate con collegamento telematico sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche-PVP del Ministero della Giustizia.

Vedasi tutorial relativo all'iscrizione sul PVP:

<https://www.youtube.com/watch?v=4JlCH51zPFY&feature=youtu.be>

ATTENZIONE: V.G.C., pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.



I flussi contenenti dati ed offerte degli iscritti sul Portale Vendite Pubbliche vengono trasmessi dal Ministero al sito del gestore della vendita (<https://fallcoaste.it> e di conseguenza sul portale di 2° livello <https://sirag.fallcoaste.it>) dai 120 ai 180 minuti prima dell'inizio dell'asta, a termine iscrizioni ormai chiuso.

VGC non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (*portale di 2° livello* - <https://sirag.fallcoaste.it>) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

Gli interessati, nel corso della presentazione dell'offerta, per qualsiasi informazione/segnalazione potranno chiamare il call center del Ministero della Giustizia al numero 800236160 (*dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle ore 18,00*) oppure scrivere ad assistentatecnicapvp.dgsia@giustizia.it.

Presentazione offerta irrevocabile “per persona da nominare”

È prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile da parte di un procuratore legale “*per persona da nominare*”. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare (*a mezzo PEC a VGC – info@pec.ivgbergamo.it*) nei tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (*persona fisica: C.I.+C.FISC. fronte/retro; soggetto IV A: C.I.+C.FISC. fronte/retro legale rappresentante, visura camerale*). In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo al procuratore (*art.583 C.P.C.*)

Presentazione offerta con procura notarile speciale

E' prevista la possibilità di presentazione offerta esclusivamente da parte di un procuratore legale (*avvocato*) “*in nome e per conto di*” dotato di procura notarile speciale (*non generale*) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato, sia esso persona fisica o giuridica ai sensi del combinato disposto artt.571 e 579 C.P.C.. Andranno allegati documenti (C.I.+C.F.) sia del procuratore/presentatore, sia dell'offerente.

ATTENZIONE: con la presentazione dell'offerta gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto, compreso ed accettato le condizioni di cui al presente bando.

SVOLGIMENTO DELLA GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

V.G.C. riceve i flussi telematici delle offerte -che il Portale Vendite Pubbliche avrà valutato come “trasmissibili” al sito del commissionario- circa 120/180 minuti prima dell'inizio previsto per la vendita.

Successivamente si provvede alla verifica sull'ammissibilità di tutti gli offerenti.

Le cause di esclusione delle offerte sono quelle indicate dall'art. 571 C.P.C., nonché quelle individuate dalla prassi giudiziaria, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- offerta presentata dal debitore;
- mancanza o indeterminatezza degli elementi essenziali dell'offerta (art. 12 D.M. 32/2015);
- offerta presentata oltre il termine;
- offerta inferiore all'offerta minima consentita;
- mancato o insufficiente versamento della cauzione;
- cauzione versata con modalità differenti da quelle ammesse.
- cauzione pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta



Gli offerenti, con offerta ammessa, vengono quindi autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO. Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presenza "ONLINE" non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato.

Circa 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di offerta l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

All'orario indicato come inizio asta, dopo quindi che VGC ha ricevuto e verificato i flussi telematici dal portale <https://www.fallcoaste.it/>, ed ha autorizzato le offerte valide, iniziano le operazioni di vendita. Qualora, invece, **per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide**, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 10.30 del giorno successivo.

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 definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;
- qualora non siano state presentate offerte in aumento al termine della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta).

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno propone un rilancio, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta; se tutte o più offerte risultano di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.

Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quelli indicati nell'avviso di vendita.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il soggetto che si renderà aggiudicatario riceverà da VGC (a mezzo mail/PEC all'indirizzo indicato nell'offerta) comunicazione di aggiudicazione contenente importi a saldo, termini e modalità di pagamento e richieste documentazione integrativa ai fini del rogito che chiuderà il trasferimento dell'immobile.



Tale comunicazione integrerà e *-in caso di indicazioni contrastanti-* sostituirà il contenuto della comunicazione mail che il portale di vendita *-Zucchetti/Fallco-* invia in automatico all'aggiudicatario a chiusura dell'asta.

In ogni caso al termine della vendita l'aggiudicazione sarà definitiva.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alle modalità tecniche stabilite dal proprietario del portale di primo livello ZUCCHETTI/FALLCOASTE.

*

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.

MODALITÀ VISIONE

Le visite possono essere richieste tramite "PVP" (*utilizzando l'apposito pulsante "PRENOTA VISITA" dalla pubblicazione del singolo lotto presente sul sito <https://sirag.fallcoaste.it>*).

In sede di organizzazione delle visite verrà comunicato a mezzo mail il turno di visione e verrà richiesto l'invio della documentazione identificativa di chi parteciperà all'accesso.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare per quanto non espressamente indicato in precedenza si evidenzia tra l'altro, che *"in caso di inadempimento del pagamento del prezzo, il Giudice Delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed ordinerà l'incameramento della cauzione.*

L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere -oltre alla cauzione già trattenuta- l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente, dedotto il valore della cauzione trattenuta (art. 587 C.P.C. – inadempienza dell'aggiudicatario).

La Procedura, infine, si riserva di procedere civilmente e penalmente ove previsto (art. 353 C.P. - turbata libertà degli incanti)".

Per ulteriori informazioni e/o richiesta visione immobili rivolgersi in orario d'ufficio

(lun.-ven. dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,30 alle 18,00) a:

V.G.C. S.r.l. - Ufficio Vendite Fallimentari

Via D'Aste e Spalenga n. 22

Gorle (BG)

Tel. 035 0763005

E-mail: immobiliare@ivgbergamo.it

Bergamo, 01.10.2026



Istituto Vendite Giudiziarie di Bergamo
Firmato digitalmente da:

ROBERTA GUARNIERI

