TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO DOMENICO AGAZZI

RG 58/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Liquidatore: Dott.ssa Milena Bruna Fontana

* * * * * * * * *

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO CON MODALITA' COMPETITIVA TELEMATICA

1° ESPERIMENTO

La sottoscritta Dott.ssa Milena Bruna Fontana, nella sua qualità di Liquidatore della Liquidazione Ctrollata del Patrimonio **n. 58/2025**, dichiarato dal Tribunale di Bergamo in data 11/06/2025 (pec della procedura: sovr902024@efipec.it)

AVVISA

che gli immobili di pertinenza della procedura di seguito meglio descritti sono posti in vendita secondo le disposizioni, modalità e condizioni di cui di seguito e che avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica **dal giorno 04/01/2027 (avvio gara ore 12:00) al giorno 15/01/2027 (termine gara ore 12:00)**, accessibile sul sito di gara www.astemagazine.com oltre che sui siti www.progess-immobili.it e www.progess-italia.it del seguente lotto:

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI

Lotto UNICO (Lotto 1 e Lotto 2 in perizia):

- APPARTAMENTO CON CANTINA E SOTTOTETTO

DESCRIZIONE DEL BENE: Unità abitativa sita al 1° piano e collegata direttamente al sottotetto con il quale costituisce di fatto un unico immobile non diversamente frazionabile. L'abitazione si compone di ingresso soggiorno, cucina, due camere, disimpegni e due bagni. Proseguendo con il vano scala con accesso diretto dal piano abitazione si raggiunge la zona sottotetto composta da un ampio spazio a giorno, bagno e locali accessori. La percentuale di proprietà del vano scala è di 17/30 (56,66%). Il sottotetto ha caratteristiche di abitabilità ma risulta privo delle necessarie autorizzazioni edilizie. L'unità immobiliare è priva di box o locali pertinenziali per il ricovero automezzi. Le auto vengono parcheggiate nel cortiletto di proprietà condominiale antistante il fabbricato. Al piano seminterrato è posta la cantina che presenta murature senza rivestimenti in pessimo stato di manutenzione con presenza di evidenti scrostamenti superficiali dovuti all'umidità ed infiltrazioni provenienti dal terrapieno esterno

Totale superficie commerciale

Appartamento al P1° 86,27 superficie commerciale mq 86,27 - Cantina al Piano S1 superficie commerciale 0,78 mq - Sottotetto superficie commerciale 30,03 mq

VALORE DI PERIZIA: EURO 108.000,00

- APPARTAMENTO CON CANTINA

DESCRIZIONE DEL BENE: proprietà di 1/3 dell'unità abitativa sita al piano terreno. Si compone di ingresso soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno. L'unità immobiliare è priva di box o locali pertinenziali per il ricovero automezzi. Le auto vengono parcheggiate nel cortiletto di proprietà antistante il fabbricato.

Presenta uno stato manutentivo e di conservazione tali da richiedere interventi alle finiture ed alle pareti, in quanto l'immobile posto al livello del piano terreno in parte non ha vespaio aerato ed in parte confina con la sottostante zona cantine al piano seminterrato che presenta importanti segni di umidità affiorante e scrostamento delle murature.

Totale superficie commerciale

Appartamento al PT° 86,27 mq 1,00 86,27 mq - Cantina al Piano S1 6,90 mq 0,10 6,90 mq

VALORE DI PERIZIA: EURO 64.000,00 attribuibile alla quota del sig. Agazzi EURO 21.334

DATI ESPERIMENTO DI VENDITA:

Prezzo base Euro	110.000,00	Offerta minima Euro	110.000,00
Cauzione Euro	10% del prezzo offerto	Rilanci Euro	2.000,00

	VENDITA NON SOGGETTA AD IVA
	VENDITA SOGGETTA AD IVA
X	VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

*Si da atto che **in data 30/10/2026** è stata presentata un'offerta irrevocabile di acquisto per l'importo di **Euro 110.000,00** successivamente ritenuta congrua e accettata dagli organi della procedura. Nel rispetto dei principi di competitività e trasparenza, si avvia una gara competitiva telematica con prezzo base pari all'offerta ricevuta, al fine di permettere a eventuali interessati di presentare la propria offerta a rialzo come disciplinato dal presente avviso di vendita.*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati potranno presentare le offerte secondo le seguenti modalità:
Saranno considerate ammissibili esclusivamente **le offerte TELEMATICHE** che rispettano i requisiti riportati sul presente avviso di vendita, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

1. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.astemagazine.com, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.

2. Al momento della registrazione verrà richiesto di inserire un indirizzo e-mail valido ed una password; tali dati costituiranno le credenziali per poter accedere alla piattaforma Aste Magazine.

3. Se il partecipante alla gara è una società o persona giuridica, dovrà registrarsi indicando i dati societari e allegando la visura camerale di data non anteriore a tre mesi, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri

4. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)

5. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di comunione ma intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della stesura del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

6. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

7. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato e che intende agire in rappresentanza di terzi, dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura riportante i riferimenti dei soggetti nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere. Dovrà trasmettere suddetta procura a mezzo PEC all'indirizzo sovr902024@efipec.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progess@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero, anno e Tribunale di riferimento

8. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante e trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo sovr902024@efipec.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progess@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero, anno e Tribunale di riferimento

9. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante e trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo sovr902024@efipec.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progess@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero, anno e Tribunale di riferimento

10. Il delegato partecipante alla gara sarà comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inosservanza procedurale

11. Non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare"

DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale nella misura pari al **10% del prezzo offerto**, necessario per l'iscrizione alla gara, dovrà essere versato sul conto corrente del soggetto specializzato alla vendita
Pro.Ges.S. S.r.l.
c/o Deutsche Bank – Filiale di Lecco, Ag.di Castello
IBAN: IT63 Y031 04229 03000 0004 00014
causale: "Cauzione Procedura R.G. n.63/2015 Tribunale di Bergamo "

Tale deposito cauzionale dovrà risultare effettuato ed accreditato entro **il giorno 13/01/2027 alle ore 12:00.**

TERMINE DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

1. Al termine della gara verrà dichiarato vincitore e aggiudicatario provvisorio il soggetto il quale avrà presentato migliore offerta valida tra i partecipanti e entro il termine di fine gara.

2. All'esito della gara, il soggetto specializzato alla vendita, invierà una Relazione finale di gara (report) all'indirizzo E-mail/PEC della procedura, contenente nel caso di aggiudicazione, le generalità complete del soggetto aggiudicatario/dei soggetti aggiudicatari del Lotto e tutta la documentazione annessa, compresa la contabile di avvenuto versamento del deposito cauzionale.

3. La restituzione delle cauzioni ai soggetti non aggiudicatari verrà effettuata dal Soggetto specializzato alla Vendita – Pro.Ges.S. – entro sette giorni lavorati dal termine della gara.

4. Il Gestore della Vendita, per l'attività svolta, porrà a carico dell'acquirente i diritti d'asta nella misura del **3,5% oltre IVA** calcolati sul valore di aggiudicazione del bene.

5. Il pagamento dei diritti d'asta spettanti al Commissionario dovrà essere effettuato entro e non oltre **15 giorni** dall'aggiudicazione definitiva sul conto corrente del soggetto specializzato alla vendita:
   Pro.Ges.S. S.r.l.
   c/o Deutsche Bank – Filiale di Lecco, Ag.di Castello
   IBAN: IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981
   causale: "DIRITTI D'ASTA Procedura R.G. n.63/2015 Tribunale di Bergamo "

6. Il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire in un'unica soluzione entro e non oltre **120 giorni** dall'aggiudicazione definitiva, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato a:
   AGAZZI DAMIANO DOMENICO
   BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGLIO E DEL SERIO
   IBAN IT16V0851411100000000171980

7. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno.

8. Qualora il Liquidatore di concerto con l'autorità giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il soggetto specializzato alla vendita, previa comunicazione scritta da parte della/o sottoscritta/o, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate

9. Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 584 del codice di procedura civile, dovranno pervenire a mezzo PEC all'indirizzo sovr902024@efipec.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato alla vendita progess@arubapec.it, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria

10. Il Liquidatore si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita

11. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano

12. I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.progess-italia.it e www.astemagazine.com, o da quanto disposto nel presente bando di gara

13. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo

14. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.

15. La presentazione dell'offerta equivale ad espressa dichiarazione di conoscenza ed accettazione integrale delle condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione e riassunte in seno all'avviso di vendita

16. Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario

17. Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'autorità giudiziaria

18. I beni potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al/alla sottoscritto/a o al Commissionario

PUBBLICITA' E PUBBLICAZIONI

Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 490 I comma c.p.c

Copia del presente avviso sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.progess-italia.it, oltre che sul sito www.astemagazine.com

Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato alla vendita concordate con gli organi della procedura.

Bergamo, 20/11/2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Milena Bruna Fontana