

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO**SEZIONE FALLIMENTARE**

* * *

Crisi da Sovraindebitamento – Liquidazione Controllata: OMISSIS - RG 42/2026 - 173-1/2026 PU

Giudice Delegato: **Dott. Attilio Burti**

Liquidatore: **Dott.ssa Enrica Legramandi**

* * *

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

La sottoscritta Dott.ssa Enrica Legramandi, Liquidatore nella procedura di liquidazione controllata del patrimonio del sig. OMISSIS , sottopone all'attenzione del Giudice Delegato, dei creditori e del debitore il seguente programma di liquidazione.

1. Premessa

Il presente programma è redatto in adempimento a quanto disposto dalla sentenza di apertura n. 114/2026, la quale prevede che il Liquidatore, entro 90 giorni dall'apertura della liquidazione controllata, provveda alla formazione dell'inventario dei beni del debitore e alla redazione di un programma in ordine ai tempi e alle modalità della liquidazione, da depositare in cancelleria per l'approvazione del Giudice Delegato.

Il programma ha lo scopo di individuare le modalità e i tempi prevedibili di realizzo dell'attivo, in funzione del miglior soddisfacimento possibile dei creditori, nel rispetto dei principi di competitività, trasparenza, efficienza e proporzionalità dei costi.

Il termine per la presentazione delle domande di ammissione al passivo non risulta ancora scaduto. Ogni previsione in ordine al soddisfacimento dei creditori deve pertanto ritenersi provvisoria e subordinata alla formazione dello stato passivo, alla verifica del credito ipotecario e alla concreta realizzazione dell'attivo.

2. Attivo liquidabile

L'attivo della procedura risulta attualmente costituito principalmente da:

1. immobile sito in Albino (BG), Via Calba n. 6/A, composto da appartamento e autorimessa;

OMISSIS - DATI NON PERTINENTI ALLA VENDITA IMMOBILIARE

3. Modalità di realizzo dell'attivo immobiliare

L'immobile di Albino rappresenta il principale cespite della procedura.

Il Liquidatore ha già acquisito la disponibilità dell'arch. Valeria Maffioletti per la valutazione del compendio immobiliare e ha depositato apposita istanza al Giudice Delegato per essere autorizzato al conferimento dell'incarico, ovvero, in subordine, perché il Giudice Delegato provveda direttamente alla nomina dell'esperto.

L'incarico estimativo dovrà avere ad oggetto:

- descrizione del compendio immobiliare;
- verifica dello stato di fatto e di occupazione;
- ricognizione dei dati catastali;
- verifica urbanistico-edilizia;
- documentazione fotografica;
- valutazione della commerciabilità del bene;
- determinazione del valore di mercato attuale;
- indicazioni utili alla successiva individuazione del prezzo base di vendita.

Prima dell'avvio della vendita il Liquidatore provvederà inoltre a:

- acquisire visura catastale aggiornata;
- acquisire ispezione ipotecaria aggiornata;
- verificare la corretta trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata nei Registri Immobiliari;
- verificare la documentazione urbanistica, catastale, edilizia ed energetica;
- verificare la necessità di aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica;

- verificare lo stato di occupazione dell'immobile;
- verificare la presenza di eventuali oneri condominiali.

4. Vendita competitiva dell'immobile

All'esito della perizia, il Liquidatore procederà alla vendita dell'immobile mediante procedura competitiva, con modalità telematica asincrona, avvalendosi di piattaforma autorizzata.

In particolare, il Liquidatore intende avvalersi dei servizi offerti dalla piattaforma www.fallcoaste.it, gestita da Zucchetti Software Giuridico S.r.l., conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero e iscritta nell'elenco ministeriale per la pubblicità legale. Tale piattaforma consente sia la gestione pubblicitaria dell'avviso sia lo svolgimento della fase di gara telematica secondo le modalità previste dal D.M. 32/2015.

La vendita avverrà, in linea generale, secondo i seguenti criteri:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e della documentazione utile sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o sulla piattaforma prescelta, con adeguato anticipo rispetto alla gara;
 - determinazione del prezzo base sulla base della perizia di stima;
 - possibilità di presentazione di offerte esclusivamente in modalità telematica;
 - cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante bonifico sul conto corrente della procedura entro il termine previsto nell'avviso;
 - efficacia delle offerte anche se inferiori di non oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso, ove compatibile con la disciplina applicabile e con le condizioni autorizzate;
 - aggiudicazione in presenza di unica offerta valida almeno pari all'offerta minima indicata;
 - in caso di pluralità di offerte valide, svolgimento di gara telematica tra gli offerenti;
 - versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'avviso di vendita, di norma entro trenta giorni dall'aggiudicazione, salvo diversa previsione autorizzata;
 - trasferimento del bene mediante atto notarile o secondo le modalità che saranno autorizzate dal Giudice Delegato;
 - cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli secondo la disciplina applicabile, dopo integrale pagamento del prezzo e previa autorizzazione/decreto del Giudice Delegato ove necessario.
- La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà, senza garanzia per vizi, evizione, mancanza di qualità o difformità, anche in relazione alla regolarità urbanistica,

catastale, energetica e all'agibilità. Gli interessati dovranno svolgere ogni verifica ritenuta opportuna prima della formulazione dell'offerta, anche mediante accesso alla documentazione disponibile, sopralluoghi e richiesta di informazioni agli enti competenti.

Prima del completamento delle operazioni di vendita sarà data notizia ai creditori ipotecari o comunque assistiti da privilegio sul bene, secondo quanto previsto dalla disciplina applicabile.

In caso di primo esperimento infruttuoso, il Liquidatore potrà procedere a successivi esperimenti di vendita con ribassi progressivi, previa informativa o autorizzazione del Giudice Delegato secondo le modalità operative della procedura.

OMISSIS - SEZIONI NON PERTINENTI ALLA VENDITA IMMOBILIARE