

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Liquidazione Giudiziale**

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, vista, l'espressa autorizzazione degli organi della Procedura e il programma di liquidazione

**AVVISA**

che il giorno 23.07.2026 con inizio alle ore 10:00 e termine alle ore 12:00 si darà luogo all'aggiudicazione degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate. Le operazioni di vendita si svolgeranno telematicamente.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**Lotto 1:**

Complesso immobiliare e beni mobili di Telgate:

beni immobili ubicati a Telgate (BG) via Ponte Gobbo n. 12 e identificati catastalmente nel medesimo Comune come segue:

- Foglio 2, Particella 1467, sub. 1, cat. D/7, rendita Euro 51.070,00;
- Foglio 2, Particella 1467, sub. 2, cat. A/3, Classe 2, Vani 6,5, rendita Euro 419,62;

beni mobili ubicati a Telgate in via Ponte 12 di seguito indicati:

- impianto di stoccaggio miscelaz. torandi silos; pressa per imballaggio mod. e 10 adv matr.464749; fasciapallet mod. ws312/i-ce; miscelatore verticale It 6000 mod. mvz035; container scarrabile apertura a libro; cappa di aspirazione; bilancia laboratorio sartorius bp 121s;

Piena proprietà

Prezzo base d'asta: euro 1.400.000,00

Offerte in aumento in caso di pluralità di offerenti e conseguente gara: euro 10.000,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Stato: beni immobili e mobili detenuti in locazione con contratti validi e in corso registrati presso Agenzia Entrate di Bergamo 1 per immobile D/7 al numero 10669 serie 3T e per immobile A/3 al numero 10671 serie 3T

**Lotto 2**

Complesso immobiliare di Thiene (VI):

immobili in piena proprietà ubicati a Thiene (VI) via Campazzi 34 e identificati catastalmente nel medesimo Comune come segue:

- Foglio 8, Particella 233, cat. C/2, Classe 04, consistenza 1080 Mq rendita Euro 2.844,64;
- Foglio 8, Particella 234, cat. C/2, Classe 04, consistenza 1615 Mq rendita Euro 4.253,80
- Foglio 8, Particella 241, sub. 1, cat. D/8, rendita Euro 2.750,00;
- Foglio 8, Particella 241, sub. 2, cat. A/10, Classe 02, vani 6, rendita Euro 1.518,38;

completano la proprietà una serie di terreni circostanti destinati a strada e/o aree di pertinenza e identificati catastalmente come segue:

in piena proprietà

- Foglio 8, Particella 253, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 70 Reddito Dominicale 0,63 reddito agrario 0,25;
- Foglio 8, Particella 254, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 43 Reddito Dominicale 0,22 reddito agrario 0,16;
- Foglio 8, Particella 255, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 173 Reddit. Dominicale 0,89 reddito agrario 0,63;
- Foglio 8, Particella 256, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 100 Reddit. Dominicale 0,52 reddito agrario 0,36;
- Foglio 8, Particella 299, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 161 Reddit. Dominicale 0,83 reddito agrario 0,58;
- Foglio 8, Particella 300, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 381 Reddit. Dominicale 1,97 reddito agrario 1,38;
- Foglio 9, Particella 322, Incolt. Ster, are ha- are-ca 200 Reddito Dominicale 0,00 reddito agrario 0,00;
- Foglio 9, Particella 324, Incolt. Ster, are ha- are-ca 125 Reddito Dominicale 0,00 reddito agrario 0,00;
- Foglio 9, Particella 325, Incolt. Ster, are ha- are-ca 473 Reddito Dominicale 0,00 reddito agrario 0,00;

per la proprietà per 110/130

- Foglio 8, Particella 239, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 266 Reddit. Dominicale 1,37 reddito agrario 0,96;
- Foglio 8, Particella 240, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 266 Reddit. Dominicale 1,37 reddito agrario 0,96;
- Foglio 8, Particella 244, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 60 Reddito Dominicale 0,31 reddito agrario 0,22;
- Foglio 8, Particella 245, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 60 Reddito Dominicale 0,31 reddito agrario 0,22;
- Foglio 8, Particella 248, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 137 Reddit. Dominicale 0,71 reddito agrario 0,50;
- Foglio 8, Particella 249, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 136 Reddit. Dominicale 0,70 reddito agrario 0,49;
- Foglio 8, Particella 250, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 413 Reddit. Dominicale 2,13 reddito agrario 1,49;
- Foglio 8, Particella 262, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 14 Reddito Dominicale 0,07 reddito agrario 0,05;
- Foglio 8, Particella 264, Seminativo, classe 4, are ha- are-ca 72 Reddito Dominicale 0,37 reddito agrario 0,26;

Stato: beni immobili detenuti in locazione con contratti validi e in corso registrati presso Agenzia Entrate di Bassano Del Grappa per immobile C/2, classe 4 cons. 1.080 Mq rend. 2.844,64 e immobile D/8 al numero 6145 serie 3T e per i restanti immobili e terreni al numero 6959 serie 3T.

Prezzo base d'asta: euro 500.000,00

Offerte in aumento in caso di pluralità di offerenti e conseguente gara: euro 10.000,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Per entrambi i lotti saranno a carico dell'aggiudicatario/acquirente tutte le spese, anche notarili, imposte di trasferimento (compresa iva ove dovuta).

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA E

### PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

#### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Curatore.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

#### 2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente codice Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl;

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;

il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara.

Il bonifico, con causale [REDACTED] lotto n. \_\_\_\_ versamento cauzione, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte cioè entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'amministratore e/o del legale rappresentante;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

### 3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno 06.2026 tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara inizierà il giorno 23.07. 2026 alle ore 10:00 e terminerà alle ore 12:00 del medesimo giorno.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

### 4. - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile. Lo studio notarile sarà lo Studio Tucci Turconi di Bergamo.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura e/o assegni circolari intestati alla procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro e/o IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge al momento del rogito notarile; tali oneri fiscali come ogni altra spesa e/o onere saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza. Si precisa che i lotti oggetto di vendita sono attualmente occupati con contratti di locazione in essere e validi che continueranno anche successivamente all'aggiudicazione e al trasferimento dei beni, salvo aggiudicazione e trasferimento proprietà ai medesimi conduttori.

#### 5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno/immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della Liquidazione Giudiziale di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile/terreno saranno cancellate dopo il trasferimento della proprietà come previsto dall'art. 209 C.C.I.;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile/terreno venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della liquidazione giudiziale;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo

dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura Concorsuale della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

#### 6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile/terreno sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile/terreno si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/5 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione dei beni è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

#### 7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di BERGAMO.

#### 6 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490.co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Alzano Lombardo, 25 maggio 2026

Il Curatore

