

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione civile, crisi d'impresa ed esecuzioni forzate

Procedimento di Liquidazione Giudiziale a carico di

FDR89 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

L.G. 92/24

GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

CURATORI: Dott. Raffaele Moschen e Avv. Giovanni Vezzoli

*** * ***

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

FDR89 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

*** * ***

I Curatori, Dott. Raffaele Moschen e Avv. Giovanni Vezzoli,

AVVISANO CHE

a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, il giorno **30 settembre 2026 alle ore 15.00** avrà inizio, tramite il portale www.fallcoaste.it, l'esame delle offerte telematiche relative alla

VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del compendio immobiliare di proprietà della Liquidazione Giudiziale FDR89 S.p.a. in liquidazione alle condizioni di seguito precisate.

1. OGGETTO DI VENDITA

Lotto 6: complesso immobiliare sito in Gorle (BG)

Lotto costituito dal complesso immobiliare a destinazione produttiva sito in Gorle (BG), Via M. Buonarroto n. 4, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Gorle come di seguito:

- foglio 4, mapp. 462/1522 sub. 701, cat. D/8, rendita euro 83.952,00, proprietà 1/1;
- foglio 4, mapp. 1522 sub. 702, cat. D/1, rendita euro 8.230,00, nuda proprietà 1/1;
- foglio 4, mapp. 1522 sub. 703, cat. D/1, rendita euro 376,00, nuda proprietà 1/1;

- foglio 4, mapp. 2401, cat. D/1, rendita euro 104,00, proprietà 1/2, nuda proprietà 1/2.

Sul tetto/copertura del compendio immobiliare è stato installato, nell'anno 2011, un impianto fotovoltaico (censito al foglio 4, mapp. 1522 sub. 702, cat. D/1) per la produzione di energia elettrica, avente potenza nominale di 996,87 Kwp.

Detto impianto risulta che sia stato messo in esercizio in data 22.4.2011 e che operi in regime di tariffa incentivata a seguito di convenzione sottoscritta con il Gestore dei Servizi Energetici il 9.12.2011. La tariffa incentivata è pari ad Euro 0,391/Kw e viene convenzionalmente riconosciuta per 20 anni con termine in data 21.4.2031.

Sui mapp. 1522 sub. 702 (impianto fotovoltaico) e 703 (cabina inverter) grava il diritto reale di usufrutto, con scadenza al 31.12.2032, concesso con atto del 15.12.2022 a rogito del Notaio [REDACTED] rep. 82.612 e racc. 18.380, a favore della società [REDACTED] mentre sul mapp. 2401 (cabina elettrica) grava, per effetto del medesimo atto, il diritto reale di usufrutto per quota indivisa pari ad 1/2, con scadenza al 31.12.2032, sempre a favore della società [REDACTED]

Si rende noto ai partecipanti alla procedura competitiva che, in forza dell'accordo transattivo autorizzato dal Giudice Delegato in data 3.6.2026, [REDACTED] è autorizzata, sino al 31.12.2032, ad accedere ed utilizzare la cabina inverter (censita al foglio 4, mappale 1522, sub. 703), nonché la cabina elettrica (censita al foglio 4, mappale 2401), esclusivamente per le attività di trasformazione dell'energia, connessione alla rete e regolare funzionamento dell'impianto fotovoltaico oggetto di diritto di usufrutto.

Pertanto, l'aggiudicatario acquisterà il compendio immobiliare con la predetta autorizzazione temporanea di utilizzo in favore di [REDACTED], della quale si è tenuto conto nella determinazione delle condizioni di vendita e che resterà efficace fino alla scadenza del 31.12.2032, alle condizioni previste dall'accordo transattivo predetto.

La presentazione dell'offerta implica la piena conoscenza e l'incondizionata accettazione della predetta autorizzazione all'utilizzo delle cabine da parte di [REDACTED] fino al 31.12.2032, senza che ciò possa costituire motivo di riduzione del prezzo, risoluzione della vendita, richiesta risarcitoria o altra pretesa nei confronti della Procedura.

Per le ulteriori notizie descrittive dei beni in oggetto si fa riferimento alla perizia di stima consultabile sui siti indicati nel presente avviso di vendita.

Prezzo base: euro 8.167.200,00 (euro ottomilionicentosessantasettemiladuecento/00);

Offerta minima: euro 6.125.400,00 (euro seimilionicentoventicinquemilaquattrocento/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Le imposte di trasferimento e gli oneri di legge saranno a carico dell'aggiudicatario.

2. CONDIZIONI DI VENDITA

- 2.1. Per partecipare alla procedura competitiva di vendita l'interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.
- 2.2. La gara si svolgerà secondo la modalità asincrona, come definita dall'art. 25 del DM 32/2015, che prevede che i rilanci debbano essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della Procedura.
- 2.3. L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito 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 sul sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.
- 2.4. Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.
- 2.5. Tra 120 e 180 minuti prima dell'inizio della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
- 2.6. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, al proprio 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.

- 2.7. La gara avrà inizio al termine delle operazioni relative all'esame delle offerte, salve eventuali variazioni che verranno tempestivamente comunicate dai Curatori al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
- 2.8. Non saranno ammesse partecipazioni alla procedura competitiva "con riserva" e per persona/società da nominare.
- 2.9. 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.
- 2.10. La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano e si troveranno al momento della vendita, mediante rogito notarile da stipularsi presso il Notaio incaricato dalla Procedura, come "*visti e piaciuti*", con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposte dalle leggi vigenti, senza garanzie da parte della Procedura. La vendita si deve considerare non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della Procedura Concorsuale, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.
- 2.11. La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenuti nella perizia relativa ai beni che compongono il Lotto oggetto di vendita, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi sugli immobili.
- 2.12. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti degli immobili saranno a totale carico dell'acquirente, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.
- 2.13. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nel Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

3. TERMINE E MODALITA' DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

- 3.1 L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (diecipercento) del prezzo offerto, tramite: bonifico bancario sul conto corrente *intestato a Zucchetti Software Giuridico srl* con iban *IT71X0306911884100000010203*. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
- 3.2 Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno **29 settembre 2026 alle ore 12.00.**
- 3.3 Il bonifico, con causale *"FDR89 SPA IN LIQUIDAZIONE E IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, Lotto 6, versamento cauzione"*, dovrà essere accreditato due giorni prima del giorno stabilito quale termine ultimo per la presentazione della domanda, e quindi entro il **27 settembre 2026.**
- 3.4 Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 3.5 Per l'offerente la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.
- 3.6 L'offerta è irrevocabile.
- 3.7 L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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*", mediante 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://internet.pst.giustizia.it).
- 3.8 Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal DM 32/2015, 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 avrà sottoscritto 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che pure dovrà essere allegata; qualora l'offerta venga formulata da società o persona giuridica, la stessa dovrà contenere l'indicazione della denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la partita Iva, la sede legale, il recapito telefonico, il nominativo del legale rappresentante e le sue generalità;
- 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 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 – L.G. 92/2024 – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE FDR89 S.P.A. IN LIQUIDAZIONE";
- 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. 217, comma 2, CCII) con assegno circolare intestato alla Procedura entro e non oltre il termine per la stipula dell'atto notarile, ovvero, nel rispetto del suddetto termine, tramite bonifico bancario con accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura;

- f) l'indicazione dell'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 di aver preso visione delle presenti condizioni di vendita nonché dei relativi allegati e di accettare integralmente le condizioni della procedura competitiva;
- h) l'espressa dichiarazione di aver verificato i beni oggetto di vendita in ogni loro componente e di ben conoscerne lo stato di fatto e di diritto;
- i) l'espressa dichiarazione che i beni ricompresi nel Lotto, come identificati e descritti nell'avviso di vendita, saranno acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- j) l'espressa dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita, ogni onere fiscale relativo alla vendita stessa, le spese di trasferimento nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti;
- k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dei beni ricompresi nel Lotto e dell'avviso di gara e di accettarne integralmente tutte le previsioni;
- l) l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata 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.

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal DM 32/2015, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine:

- contabile relativa al bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento

con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minorenni 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;
- 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.

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

6. APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

- 6.1. L'esame delle offerte si svolgerà il giorno **30 settembre 2026 alle ore 15.00** tramite il portale www.fallcoaste.it.
- 6.2. La gara avrà inizio, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, nel momento in cui la Curatela avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, ed avrà termine il giorno **1° ottobre 2026 alle ore 15.00**.
- 6.3. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai Curatori solo il giorno e all'orario previsti per l'inizio della vendita telematica sopra indicati.
- 6.4. La partecipazione degli offerenti avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

- 6.5. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.
- 6.6. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
- 6.7. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte e dopo il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.
- 6.8. I Curatori ammetteranno a partecipare alla gara i soli offerenti che avranno presentato offerte ritenute valide ed efficaci.
- 6.9. La gara avrà inizio il 30 settembre 2026 alle ore 15.00 e terminerà il 1° ottobre 2026 alle ore 15.00.
- 6.10. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.
- 6.11. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine finale, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.
- 6.12. Entro il giorno successivo al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, i Curatori procederanno all'aggiudicazione, redigendo apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).
- 6.13. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei criteri di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità di importo della cauzione versata, priorità temporale del termine di versamento del prezzo;
 - a parità di termine del versamento del prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

7. PAGAMENTO DEL PREZZO

- 7.1. **Entro 60 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio incaricato dalla Procedura l'atto di trasferimento dei beni aggiudicati.
- 7.2. Il **saldo del prezzo**, dedotto quanto versato a titolo di cauzione, dovrà essere **corrisposto dall'acquirente** tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura "FDR89 SPA IN LIQUIDAZIONE E IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE" o bonifico bancario sul conto corrente della Procedura.
- 7.3. L'aggiudicatario, nello stesso termine, dovrà corrispondere un importo pari alle spese inerenti al trasferimento dei beni ricompresi nel Lotto, quali, a titolo esemplificativo, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, oneri notarili, spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni.
- 7.4. Ad avvenuto saldo del prezzo, i Curatori richiederanno al Giudice Delegato l'emissione dell'ordinanza di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.
- 7.5. L'aggiudicatario, in caso di inadempimento alle obbligazioni conseguenti l'aggiudicazione, dovrà ritenersi decaduto dall'aggiudicazione stessa, con la conseguenza che la somma da lui versata a titolo di cauzione sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, con riserva di maggiore quantificazione di questi ultimi anche in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore.

8. PUBBLICITA'

I Curatori, entro il 30° giorno antecedente la data della gara, provvederanno a pubblicare il presente regolamento di vendita secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge e dal protocollo d'intesa del 21 gennaio 2014, stipulato tra il Tribunale di Bergamo e la società Edicom Finance S.r.l., e più precisamente:

- pubblicazione, per estratto, in giorni non festivi, sul quotidiano locale "*Eco di Bergamo*" e sulla testata "*Il Sole 24 Ore*";
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia di stima con i relativi allegati, sul sito internet del Tribunale di Bergamo (www.tribunale.bergamo.it) e sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco

ministeriale come previsto dal DM 31 ottobre 2006, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, nonché su www.fallcoaste.it;

- pubblicazione dell'avviso di vendita e copia della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

al fine di consentire la massima informazione e partecipazione degli interessati.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, i Curatori, ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, dovranno notificare, a mezzo pec, l'avviso di vendita a ciascuno dei creditori con diritto di prelazione sugli immobili ed ai creditori ipotecari.

9. DATI ED INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto potranno chiedere di visionare il Lotto oggetto di vendita collegandosi al portale delle vendite telematiche e utilizzando l'apposito form di richiesta prenotazione visita.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste ai Curatori, Dott. Raffaele Moschen e Avv. Giovanni Vezzoli (tel. 035-2285011 - fax 035-211704 – indirizzo pec: lg92.2024bergamo@pecliquidazionigiudiziali.it).

* * *

Il presente regolamento di gara non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione al pubblico risparmio, ma solo invito ad offrire.

Bergamo, 15 luglio 2026.

I CURATORI

Dott. Raffaele Moschen

Avv. Giovanni Vezzoli