

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI TERRENI IN**  
**PALAZZAGO (BG), VILLA D'ALME' (BG) ED ALMENNO SAN BARTOLOMEO**  
**(BG) MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA ASINCRONA**

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SECONDA SEZIONE CIVILE

Campione:  
NON PAGATO

Liquidazione Giudiziaria: **COGEFIN IMMOBILIARE SRL A CAPITALE**

**RIDOTTO**

Istanza n. 20

Procedura n.: **260/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Vincenza AGNESE**

\*\*\*

Ill.mo Giudice Delegato,

Io scrivente Dott. Andrea Acampora, curatore della liquidazione giudiziaria in epigrafe,

PREMESSO

- che in data 31.07.2026, la S.V. Ill.ma, in mancanza del Comitato dei creditori, approvava l'integrazione al Programma di liquidazione (**all. 1**) che prevede la vendita tramite asta telematica asincrona senza incanto in due Lotti dei seguenti terreni siti in Palazzago (BG), Villa d'Almè (BG) e Almenno San Bartolomeo (BG):

Lotto 1 - Terreni in Palazzago (BG) e Villa d'Almè (BG)

**DOTT. ANDREA ACAMPORA**

VIA SAN SENATORE N. 10

20122 MILANO

TEL. 02. 40700767 - FAX 02. 39292544

MAIL [acampora@studiofba.eu](mailto:acampora@studiofba.eu)



Trattasi della piena proprietà di terreni incolti/pascoli con un'estensione complessiva di 171.125 mq, valutati dal Geom. Bonanzinga, perito della procedura, con perizia in data 03.07.2026, in euro 239.600,00 (**all. 2**).

Lotto 2 - Terreni in Almenno San Bartolomeo (Bergamo)

Trattasi, anche in questo caso, della piena proprietà di terreni incolti/pascoli con un'estensione complessiva di 99.113,00 mq., valutati, con perizia del 10.06.2026 (**all. 3**), dal Geom. Bonanzinga in complessivi euro 174.000,00;

- che nel programma di liquidazione approvato dalla S.V.Ill.ma veniva descritta la modalità che si intende seguire per la vendita dei terreni. In conformità all'art. 216 CCII, lo scrivente prospettava la vendita, mediante procedura telematica asincrona senza incanto, tramite PVP - Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 216, 4° comma CCII, utilizzando la piattaforma denominata [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero. Zucchetti Software Giuridico srl - che gestisce la piattaforma ed opera come gestore delle vendite telematiche - è società di comprovata esperienza nel settore, nota allo studio dello scrivente, che da anni si affida a detto operatore per la gestione delle procedure concorsuali affidate.

Il costo del servizio può ritenersi contenuto di euro 330 oltre IVA a lotto, ad aggiudicazione avvenuta, per la gestione della vendita mediante la piattaforma *FallcoAste* allestita per le vendite telematiche.

Si prevedeva l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:



- inserimento della pubblicità sul *Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche* come previsto per legge a cura dello scrivente con un costo fisso di euro 100,00 a lotto;
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto saranno pubblicati su siti internet di cui DM n. 35/2005 (a titolo esemplificativo [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)) e sulla piattaforma *fallcoaste* con un costo di euro 100,00 a lotto oltre iva;
- pubblicità *ex art.* 490, 3° comma c.p.c. sul quotidiano Corriere della sera, edizione regionale Lombardia, cartaceo previa acquisizione di preventivi presso gli usuali operatori che collaborano con la Sezione.

Sempre in conformità alle disposizioni di cui alla Circolare della Sezione, si prevedevano tre tentativi di vendita, il primo ai prezzi riportati nelle perizie rese dal Geom. Bonanzinga e, in caso di esito infruttuoso, un secondo esperimento con un ribasso di un quarto ed, eventualmente, un terzo con un ulteriore ribasso di un quarto.

Nella denegata ipotesi in cui uno o entrambi i lotti non fossero aggiudicati dopo tre sperimenti di vendita, ci si riservava di aggiornare il Giudice Delegato al fine di valutare eventualmente differenti e più efficaci modalità di realizzo o, in alternativa, fissare altri tre nuovi esperimenti a prezzi ulteriormente ribassati seguendo le stesse modalità.



Per il trasferimento della proprietà si prospettava atto pubblico notarile, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione *ex art.* 217 CCII delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni. In conformità alle ultime disposizioni contenute nella circolare gli oneri notarili graveranno sulla procedura.

- che è tuttora pendente in Corte di Cassazione il reclamo della Cogefin Immobiliare avverso la sentenza che ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale. Alla data odierna non risulta che la Suprema Corte abbia fissato la data dell'udienza;
- che essendo la procedura, allo stato, priva di liquidità l'importo dovuto per l'adempimento delle aste sarà anticipato dallo scrivente.

Tutto ciò premesso lo scrivente curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma, in conformità alla integrazione del Programma di liquidazione approvato in data 31.07.2026

VOGLIA

A) **autorizzare la vendita telematica asincrona senza incanto** dei seguenti

Lotti:

**LOTTO UNO – Terreni in Palazzago (BG) e Villa d'Almè**

Piena proprietà di terreni incolti/Pascoli così identificati al Catasto Terreni dei Comuni di Palazzago e Villa d'Almè:



| <b>PALAZZA<br/>GO<br/>Particella</b>    | <b>Qualità</b>        | <b>Class<br/>e</b> | <b>Superficie<br/>mq</b> | <b>Rd €</b> | <b>Ra €</b> | <b>Foglio</b> |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|-------------|-------------|---------------|
| 225                                     | Incolto<br>Produttivo | 2                  | 15.600,00                | 4,03        | 2,42        | 9             |
| 227                                     | Incolto<br>Produttivo | 2                  | 13.510,00                | 3,49        | 2,09        | 9             |
| 250                                     | Pascolo               | U                  | 12.440,00                | 16,06       | 6,42        | 9             |
| 262                                     | Pascolo               | U                  | 5.440,00                 | 7,02        | 2,81        | 9             |
| 487                                     | Prato                 | 2                  | 6.080,00                 | 28,26       | 28,26       | 9             |
| 1039                                    | Incolto<br>Produttivo | 2                  | 16.320,00                | 4,21        | 2,53        | 9             |
| 1056                                    | Incolto<br>Produttivo | 2                  | 16.760,00                | 4,33        | 2,60        | 9             |
| 1061                                    | Pascolo               | U                  | 16.740,00                | 21,61       | 8,65        | 9             |
| 1063                                    | Pascolo               | U                  | 8.000,00                 | 10,33       | 4,13        | 9             |
| 1069                                    | Pascolo               | U                  | 14.520,00                | 18,75       | 7,50        | 9             |
| 1083                                    | Pascolo               | U                  | 16.800,00                | 21,69       | 8,68        | 9             |
| 1095                                    | Pascolo               | U                  | 6.600,00                 | 8,52        | 3,41        | 9             |
| 1442                                    | Prato                 | 2                  | 3.410,00                 | 15,85       | 15,85       | 9             |
| 3371                                    | Pascolo               | U                  | 7.110,00                 | 9,18        | 3,67        | 9             |
| 3456                                    | Pascolo               | U                  | 7.200,00                 | 9,30        | 3,72        | 9             |
| 4198                                    | Incolto<br>Produttivo | 2                  | 4.570,00                 | 1,18        | 0,71        | 9             |
| <b>Superficie Totale</b>                |                       |                    | <b>171.100,00</b>        |             |             |               |
| <b>VILLA<br/>D'ALME'<br/>Particella</b> | <b>Qualità</b>        | <b>Class<br/>e</b> | <b>Superficie<br/>mq</b> | <b>Rd €</b> | <b>Ra €</b> | <b>Foglio</b> |
| 2789                                    | Semin.<br>Arbor.      | 2                  | 25                       | 0,12        | 0,14        | 9             |

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Superficie Totale<br/>PALAZZAGO e VILLA D'ALME'</b> | <b>171.125,00</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|

**Prezzo base euro 239.600=      offerte in aumento di euro 2.000=**

**LOTTO due – Terreni in Almenno San Bartolomeo (BG)**

Piena proprietà di terreni Incolti/Pascoli così identificati al Catasto Terreni del  
Comune di Almenno San Bartolomeo:

| Particella               | Qualità            | Classe | Superficie mq    | Rd €  | Ra € | Foglio |
|--------------------------|--------------------|--------|------------------|-------|------|--------|
| 711                      | Incolto Produttivo | 2      | 570,00           | 0,15  | 0,09 | 9      |
| 1558                     | Incolto Produttivo | 2      | 8.520,00         | 2,20  | 1,32 | 9      |
| 1563                     | Incolto Produttivo | 2      | 3.640,00         | 0,94  | 0,56 | 9      |
| 1566                     | Incolto Produttivo | 2      | 6.940,00         | 1,79  | 1,08 | 9      |
| 1724                     | Incolto Produttivo | 2      | 5.360,00         | 1,38  | 0,83 | 9      |
| 3070                     | Incolto Produttivo | 2      | 52.863,00        | 13,65 | 8,19 | 9      |
| 3077                     | Incolto Produttivo | 2      | 3.170,00         | 0,82  | 0,49 | 9      |
| 3116                     | Incolto Produttivo | 2      | 4.700,00         | 1,21  | 0,73 | 9      |
| 3154                     | Prato              | 2      | 970,00           | 4,51  | 4,51 | 9      |
| 3173                     | Pascolo            | U      | 2.110,00         | 2,72  | 1,09 | 9      |
| 3218                     | Incolto Produttivo | 2      | 5.630,00         | 1,45  | 0,87 | 9      |
| 3415                     | Incolto Produttivo | 2      | 4.640,00         | 1,20  | 0,72 | 9      |
| <b>Superficie Totale</b> |                    |        | <b>99.113,00</b> |       |      |        |



**Prezzo base euro 174.000= offerte in aumento di euro 1.000=**

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita troveranno applicazione le *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al marzo 2021 (all. 4)*.

B) **Gestore della Vendita**

autorizzare il conferimento dell'incarico a **Zucchetti Software Giuridico srl** quale gestore della piattaforma telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

C) **Pubblicità**

autorizzare l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:

- pubblicità sul **Portale Nazionale delle Vendite** come previsto per legge a cura dello scrivente;
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto sui siti internet di cui al DM 31.10.2006;
- pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. su ***Il Corriere della Sera*** – ed. **regionale**, quotidiano cartaceo a diffusione nazionale.

D) **Trasferimento della proprietà**

autorizzare il trasferimento della proprietà mediante **atto notarile**, con onorari a carico della procedura in conformità alla circolare CONDIZIONI GENERALI VENDITA CURATORE AGGIORNATE AL MARZO 2021 (**all. 4**).

Con osservanza.

Milano, 15.09.2026



***IL CURATORE***

*Dott. Andrea Acampora*

