

**Tribunale di BERGAMO**

**Sezione Giudice dell'indagini preliminari i**

**Liquidazione volontaria giudiziaria**

**PROFESSIONISTA DELEGATO: avv. Pietra Triscari -[segreteria@studiotriscari.it](mailto:segreteria@studiotriscari.it)**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**ASINCRONA**

La sottoscritta avv. Pietra Triscari con studio in Bergamo, nominato dal Presidente -sez. GIP- dott. Vito Di Vita delegata alla vendita /amministratore nella procedura di liquidazione volontaria a seguito di confisca dei beni sequestrati -proc. r.g.n.r. 12208/2017 r. g.i.p. 4062/2018

**PREMESSO**

- che con provvedimento del 22 maggio 2024 modificato e integrato con altro del 27/10/2025, ha disposto la vendita dei beni sottoposti a confisca con la sentenza della Corte di Appello del 27/03/2023 nel contesto del procedimento proc. r.g.n.r. 12208/2017 r. g.i.p. 4062/2018
- ha nominato e custode e /delegato alla vendita dei beni di cui allegato A al decreto l'avv. Pietra Triscari;
- che con stesso decreto, ha autorizzato il delegato alla vendita ad esperire la procedura competitiva per la vendita del bene mobile, nella forma asincrona;
- che con decreto indicato e integrazione, il Giudice ha disposto la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

**AVVISA**

che **dal giorno 16 novembre 2026 alle ore 15.00 al giorno 17/11/2026 alle ore 15.00** si darà luogo 2° esperimento di vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**FISSA**

quale prezzo base di vendita € 185.092,50 (centottantacinquemilanovantadue/50 del singolo lotto come di seguito indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

**DESCRIZIONE DEL LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO 5**

**APPARTAMENTO** a Nova Milanese, Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di 152,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato ed interrato, ha un'altezza interna di 3.10 m. circa.

Identificazione catastale: foglio 21 particella 38 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 5, piano: Rialzato ed interrato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Coerenze: a nord: cortile comune mapp. 38, vano scala e altra u.i.u. ad est: ballatoio e scala esterna, cortile comune mapp. 38 a sud: cortile comune mapp. 38 ad ovest: altra u.i.u./ cortile comune mapp. 38

**-BOX** a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

foglio 21 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 56 mq, rendita 156,18 euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 4, piano: Terra,

Coerenze: a nord Mapp. 123 e 164 ad est: mapp. 36 a sud: cortile comune mapp. 38 ad ovest: altra u.i.u. -

**Prezzo base:** € 185.092,50 (centottantacinquemilanovantadue/50)

**Offerta minima:** € 138.819,38 (**centotrentottomilaottocentodiciannove/38**), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 3000,00 (tremilaeuro )

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Le unità immobiliari insistono in area a destinazione urbanistica produttiva (già zona D del Piano di Fabbricazione del 1964- art. 19, oggi zona P2 del vigente PGT del Comune di Nova Milanese) non risultano conformi ma regolarizzabili- nessuna certificazione di conformità degli impianti tecnologici ed attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano.

Disponibilità del bene: - immobile occupato- liberazione 31/12/2026.

**Disponibilità del bene:** occupato senza titolo

### **DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

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

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta scritta in bollo 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 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del referente della procedura

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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

È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

**Per assistenza** in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero **0444 346211** o scrivere all'indirizzo **help@fallco.it**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) e sottoscritta anche digitalmente. 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 delegato alla vendita -avv. Pietra Triscari- 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**

Il deposito dell'offerta potrà avvenire esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro il giorno 16 novembre 2026 alle ore 11.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

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 ***l'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 della cauzione dovrà avvenire entro e non oltre 5 giorni prima dell'inizio del lasso temporale fissato per lo svolgimento delle operazioni di vendita cioè entro il 11 novembre, comunque, alla scadenza del termine di partecipazione la somma dovrà essere già disponibile sul conto indicato.

Il bonifico, con causale "*Proc. PROC. R.G.N.R. 12208/2017 R. G.I.P. 4062/2018 lotto n. 5\_, il versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni cioè il giorno il 11 novembre.

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.

### **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 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 minorenne, 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;
- 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.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). e di indicare l'istituto.

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

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione della contabile attestante il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e. 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 al momento dell'abilitazione alla partecipazione. Ciascun offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN da parte del delegato.

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 1 (uno) giorni, 16/11/2026 alle ore 15.00 al giorno 17/11/2026 alle ore 15.00**

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 (dieci) minuti prima del predetto termine, 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il delegato/amministratore 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 posto in vendita collegandosi al PVP utilizzando l'apposito form di "Prenota visita" o contattando direttamente il delegato alla vendita.

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura che sarà successivamente indicato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri sono determinati provvisoriamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno depositarsi nello stesso termine del saldo prezzo e con le stesse modalità quindi bonifico e causale "anticipazione oneri, tasse e imposte."

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 ogni caso, l'offerente dovrà indicare il proprio regime fiscale (ad esempio: soggetto IVA, esente, forfettario, privato, ente non commerciale, ecc.) ai fini della corretta gestione amministrativa e contabile della procedura con apposita dichiarazione

In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare il prezzo nel termine fissato per il saldo da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata di diritto 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 ipotesi, il Professionista delegato potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero disporre l'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 Professionista, 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.

## **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 l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura 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 saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) 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 del fallimento;
- 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 liquidatoria 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 all'agente alla vendita 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), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

## **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 sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 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 del complesso immobiliare 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 di liquidazione 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. Eventuali controversie o questioni interpretative inerenti alla procedura saranno risolte nel rispetto delle norme vigenti e sotto la vigilanza dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

BERGAMO 09/09/2025

Il Delegato/liquidatore