



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Seconda Sezione Civile – Crisi d'Impresa

\* \* \* \* \*

## **Liquidazione Giudiziale Duca Visconti di Modrone SpA**

R.G. 577/2024

**GIUDICE DELEGATO:** *D.ssa Luisa Vasile*

**CURATORE:** *Dott. Luigi Giovanni Saporito*

\* \* \* \* \*

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, (*d'ora in avanti denominata SIVAG, sede in Segrate -MI-, Via Milano 10, Tel. 02.58011847, E-mail: [fallimenti-immobili@sivag.com](mailto:fallimenti-immobili@sivag.com)*), ausiliaria alla vendita della presente procedura concorsuale,

#### **AVVISA**

che il Giudice Delegato, D.ssa Luisa Vasile, ha autorizzato, con provvedimento del 25.07.2025, l'esecuzione dell'esperimento d'asta telematica sincrona mista senza incanto, che si terrà presso SIVAG, Via Milano 10, Segrate (MI), per la vendita del lotto immobiliare di pertinenza della Procedura, come meglio riportato nella tabella in calce al presente documento.  
Il presente avviso di vendita è stato autorizzato dalla Procedura.

**N° esperimento:** 1°

**Data asta / Base asta(\*) / Descrizione / Percentuale cauzione / Rilancio minimo:**

**(vedere tabella riportata in calce al presente documento)**

**(\*)** **ATTENZIONE:** **NON** viene considerata la possibilità di offerta al 75% del valore di base d'asta; **NON** viene quindi applicato l'art.216 co.7 CCII.

#### **NOTE IMPORTANTI:**

- la Duca Visconti di Modrone S.p.A. (*di seguito solo DVM*) con sede in Vaprio d'Adda (MI), via Visconti di Modrone 1, c.f. e p. IVA 04972330965 è assoggettata a liquidazione giudiziale dichiarata dal Tribunale di Milano con sentenza del 18 ottobre 2024 (R.G. n. 577/2024 – *Giudice Delegato Dott.ssa Vasile*) che ha parimenti nominato Curatore il Dott. Luigi Giovanni Saporito;
- nell'attivo della DVM ricade una vasta area industriale dismessa da oltre 15 anni, costituita da terreno con soprastanti fabbricati in stato di degrado, sita in Bergamo, via Gasparino da Barzizza 8, contraddistinta in NCEU al foglio 24, particella 911, subalterni 710, 713, 714, rientrante nel più ampio comparto urbanistico denominato Ex Reggiani, individuato tra gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio;



- in particolare il complesso immobiliare DVM è ricade all'interno del più ampio ambito di trasformazione che si sviluppa tra le vie Gasperini da Barzizza, Tito Legrenzi e Viale Giulio Cesare. Detto ambito di trasformazione è ricompreso all'interno della Polarità Strategica della Rigenerazione (PSR) normata dalla scheda di indirizzo PSR02 - EX REGGIANI del documento del Piano di Governo del Territorio vigente;

- la Procedura di liquidazione giudiziale deve alienare l'intero attivo per distribuire il ricavato ai creditori secondo l'ordine di graduazione;

L'acquisto del complesso immobiliare della DVM sito in Bergamo, via Gasparino da Barzizza 8, contraddistinto in NCEU al foglio 24, particella 911, subalterni 710, 713, 714 dovrà avvenire sulla base delle condizioni previste dalla vigente Circolare della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano, con le seguenti deroghe, precisazioni ed integrazioni:

**a)** il complesso immobiliare sarà venduto **in blocco a corpo e non a misura**, anche in deroga al disposto dell'articolo 1538 del codice civile (*non rilevando pertanto eventuali differenze tra le misure reali del complesso immobiliare stesso e le relative consistenze evincibili dalle risultanze catastali o da qualsivoglia planimetria*), come **visto e piaciuto** e a rischio e pericolo dell'aggiudicatario, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e di consistenza in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, obblighi, vincoli (*anche di natura reale e di carattere edilizio ed urbanistico*), diritti, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, così come competono o incombono alla DVM, in virtù degli atti di provenienza ovvero per legge, nonché nella attuale situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, impiantistica e manutentiva in cui si trova il complesso immobiliare, senza preventivo avvio di alcuna pratica urbanistico-edilizia e senza alcuna garanzia e/o manleva da parte della procedura anche con riferimento al possibile sviluppo edilizio del complesso immobiliare, restando esclusivamente a carico e a rischio dell'aggiudicatario ogni alea relativa a qualsivoglia progetto edilizio afferente al complesso immobiliare, quindi con espressa rinuncia sin d'ora da parte dell'aggiudicatario a qualsiasi eccezione in ordine allo stato dei beni, qualità e condizione di conservazione nonché a far valere, ora per allora, ogni eventuale diritto di riduzione del prezzo d'acquisto e/o risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita;

**b)** in sede di stipula dell'atto di compravendita definitivo, DVM rilascerà esclusivamente la garanzia per evizione per fatto proprio e le ulteriori garanzie obbligatorie ai sensi di legge ai fini dell'alienabilità del complesso immobiliare, restando inteso che nessun'altra garanzia sarà prestata da parte della DVM la quale pertanto non renderà, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le garanzie di cui agli articoli 1490, 1491 e 1497 del Codice Civile né alcuna garanzia in merito alla conformità del complesso immobiliare alla normativa edilizia e ai titoli abilitativi edilizi rilasciati in relazione ad esso, alla conformità degli impianti presenti nel complesso immobiliare alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia di sicurezza, prevenzione infortuni e/o incendi, all'ottenimento di tutti i prescritti collaudi, certificazioni, autorizzazioni e certificati di agibilità e prevenzione incendi, nonché al pagamento di importi, a chiunque dovuti e a qualsivoglia titolo, in relazione al complesso immobiliare;

**c)** DVM non presterà in particolare alcuna garanzia, neppure implicita, con riferimento alla situazione ambientale del complesso immobiliare e, in particolare, con riferimento all'eventuale presenza, all'interno del complesso immobiliare (*ivi incluso nel sottosuolo e falda*), di sostanze contaminanti e/o inquinanti tali da imporre l'esecuzione di interventi di bonifica ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e, al riguardo, ogni partecipante dovrà dichiarare di essere edotto degli interventi di bonifica necessari anche per ottemperare ad ordini delle competenti Pubbliche Amministrazioni e si obbliga ad esonerare e tenere integralmente manlevata e indenne DVM in relazione a qualsivoglia danno, responsabilità, obbligo, azione, costo, onere e/o passività che dovesse derivare da, e/o comunque essere connesso a, tali interventi di bonifica e, più in generale, a qualsivoglia non conformità del complesso immobiliare e/o dell'area su cui il medesimo è ubicato rispetto alla normativa ambientale applicabile.



**d)** ogni partecipante in particolare dovrà espressamente dichiarare nell'offerta presentata di aver **preso visione e di essere pienamente edotto del contenuto:**

1) dell'Ordinanza notificata alla DVM dal Comune di Bergamo in data 16.06.2025 avente ad oggetto gli interventi di messa in sicurezza dell'area, nonché della successiva comunicazione inviata dall'Ente in data 27.06.2025 a riscontro dei rilievi sollevati dalla Curatela,  
2) della proroga disposta dal Comune di Bergamo sino al 31.12.2025 per la bonifica delle coperture in amianto presso l'area, come da comunicazione dell'Ente del 4.12.2024;

3) della comunicazione inviata alla DVM dalla Provincia di Bergamo in data 11.07.2025 avente ad oggetto la richiesta di aggiornamenti in merito alle ulteriori bonifiche ed interventi necessari nell'area e pertanto dichiara di essere pienamente consapevole dell'impegno che, in ipotesi di aggiudicazione del bene in suo favore all'esito della procedura competitiva, sarà tenuto a rispettare, ottemperando a tutti gli obblighi prescritti (*o che verranno prescritti*) dalle citate Pubbliche Amministrazioni con riferimento ad interventi e bonifiche sull'area;

**e)** con riferimento agli obblighi ed agli adempimenti di cui alla precedente lettera d), per l'ipotesi di aggiudicazione del bene in suo favore, l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare nell'offerta presentata di **liberare e manlevare** integralmente la Curatela per ogni possibile profilo di responsabilità conseguente alla mancata o non corretta ottemperanza degli stessi;

**f)** ogni partecipante dovrà espressamente dichiarare altresì di essere consapevole che, in forza dell'Ordinanza del Comune di Bergamo di cui alla precedente lettera d), punto 1, la Curatela ha avviato le operazioni di rimozione dei materiali combustibili presenti ed ha conferito incarico ad un tecnico per la preliminare verifica dell'area al fine di individuare eventuali danneggiamenti alla struttura, i cui costi (*autorizzati dal Giudice Delegato*) resteranno a carico della Procedura, con conseguente eventuale decurtazione degli stessi dal saldo prezzo nell'eventualità in cui i lavori non dovessero concludersi entro la data del rogito e, quindi, nel caso in cui detti importi, o parte di essi, non fossero ancora stati pagati in favore dei fornitori/professionisti coinvolti;

**g)** nell'oggetto dell'offerta **non** è ricompresa l'area oggetto di esproprio subito da TEB – Tramvie Elettriche Bergamasche S.p.a. o, più specificamente, la porzione di terreno oggetto dell'esproprio (*descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Bonanzinga*) il cui procedimento è ancora in corso e che deve pertanto ancora perfezionarsi, sicché nessuna pretesa potrà essere vantata con riferimento al pagamento dell'indennità che, in ogni caso, sarà di esclusiva competenza della Procedura; in ogni caso, ogni partecipante dovrà espressamente dichiarare nell'offerta presentata di essere consapevole che la procedura non è ancora ultimata e dichiarare espressamente – *qualora ciò non sia avvenuto alla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento del complesso immobiliare* - di impegnarsi ad ottemperare a tutte le formalità ed adempimenti che si dovessero rendere necessari ai fini del perfezionamento della pratica di esproprio, ivi incluso il frazionamento del mappale oggetto di esproprio;

**h)** il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre 30 (*trenta*) giorni dall'aggiudicazione;

**i)** il trasferimento del bene avverrà tramite rogito notarile a cura di notaio individuato dalla Curatela e con relativi oneri a carico dell'aggiudicatario entro 10 (*dieci*) giorni dal pagamento del saldo prezzo

**l)** ai sensi del secondo comma dell'art 217 CCII entro 7 giorni successivi all'atto di trasferimento il Curatore dovrà richiedere al Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul complesso immobiliare, il cui annotamento avverrà a cura del notaio rogante l'atto, con costi (*compreso il compenso notarile*) a carico dell'aggiudicatario;

**m)** gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.



**La mancanza delle espresse dichiarazioni di conoscenza, assunzione di piena responsabilità e manleva verso la Procedura, così come previste nei precedenti punti, determinerà l'irricevibilità dell'offerta per mancanza di un elemento essenziale.**

**Si dà atto che, date le particolari criticità evidenziate, la Procedura non si assume la responsabilità di consentire l'accesso agli immobili agli eventuali interessati. Gli immobili potranno essere visionati, da parte degli interessati, dall'esterno in autonomia e/o mediante presa visione della esaustiva perizia ed al rilievo fotografico presente nella stessa.**

## **ATTENZIONE:**

- gli interessati, per una migliore valutazione, nel corso della vendita e prima di procedere al deposito dell'offerta, potranno avere accesso ad apposita "Data Room", messa a disposizione dalla Procedura.

La richiesta di accesso dovrà essere inviata a SIVAG a mezzo PEC all'indirizzo [fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it](mailto:fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it)

SIVAG invierà apposito accordo di riservatezza che dovrà essere compilato in tutte le sue parti e reso sempre a SIVAG via PEC unitamente ai documenti ivi richiesti.

Verificata la documentazione trasmessa, SIVAG la invierà alla Procedura che si riserverà di comunicare a SIVAG il benestare (o meno) per l'invio all'interessato del link di accesso alla "Data Room".

**Descrizione dei beni:** i beni sono meglio descritti nella documentazione di analisi e di stima (*redatta dal Geom. Bonanzinga*) pubblicata in allegato, che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione e l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, fermo restando quanto descritto nella precedente sezione "NOTE IMPORTANTI" ove si fa espresso richiamo alle conformità edilizie, urbanistiche ed ambientali, nonché agli oneri gravanti sulla proprietà.

La descrizione degli immobili riportata nella tabella in calce è valida salvo errori ed omissioni di trascrizione dei dati catastali. Valgono SEMPRE ed IN QUALSIASI CASO gli estremi catastali riportati nelle varie parti della perizia allegata, cui si fa ovviamente riferimento e rimando.

**Versamento cauzione:** la cauzione versata dovrà essere sempre calcolata *-nella percentuale del 10% indicata-* sul prezzo offerto.

Sono esclusi dal calcolo cauzionale i diritti d'asta e/o eventuale tassazione.

*Esempio con cauzione al 10% del prezzo offerto:*

*-base asta: € 3.500.000,00*

*-diritti d'asta: 0,65 % + IVA*

*-tassazione di legge (si rinvia al paragrafo "Indicazioni di massima" sul regime fiscale della vendita)*

**cauzione € 350.000,00**

La cauzione potrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** a mezzo:

a) **bonifico bancario** (*su c/c dedicato, sotto indicato*)

Per il versamento a mezzo bonifico bancario la causale da utilizzare sarà:

*data asta + nome di fantasia (NIENTE ALTRO)*

Il bonifico cauzionale deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto sotto indicato e la conseguente generazione della nota contabile bancaria. Il tutto prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

La copia della contabile del versamento cauzione a mezzo bonifico bancario deve essere **SEMPRE** allegata all'offerta irrevocabile (*sia telematica che analogica*).

Il mancato accredito in tempo utile del bonifico cauzionale sul conto corrente sotto indicato è causa di nullità dell'offerta irrevocabile con conseguente inammissibilità all'asta.



- b) **assegno circolare** (o equivalente *vaglia postale circolare*) intestato a SIVAG SpA (**NIENTE ALTRO NELL'INTESTAZIONE DEL TITOLO**)

In particolare:

-l'*offerente telematico* potrà versare cauzione **UNICAMENTE** a mezzo bonifico bancario.

-l'*offerente analogico* potrà versare cauzione o con assegno circolare o con bonifico bancario.

**NOTA BENE:** NON saranno accettate cauzioni versate con diverse modalità (es. *contanti* o *carta di credito*).

**Riferimenti per versamento cauzione/diritti d'asta (a SIVAG):**

IBAN: IT78D0103020602000001439292

Istituto di credito: B.ca Monte dei Paschi di Siena, Ag. Segrate

Intestazione c/c: SIVAG SPA

**Riferimenti per versamento saldo (direttamente alla Procedura):**

IBAN: IT63R0623001627000048026839

Istituto di credito: Credit Agricole

Intestazione c/c: LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 419 – 2024 DUCA VISCONTI DI MODRONE SPA

**Reso cauzione:**

- a) **partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo assegno circolare:** chi abbia depositato cauzione a mezzo assegno circolare potrà ritirare l'assegno a termine asta, previa sottoscrizione della ricevuta riportante la copia fotostatica del titolo reso.
- b) **partecipanti non aggiudicatari che abbiano versato cauzione a mezzo bonifico:** chi abbia depositato cauzione a mezzo bonifico bancario riceverà il reso della stessa **ESCLUSIVAMENTE A MEZZO BONIFICO BANCARIO**, previo invio di copia del bonifico cauzionale riportante **TUTTE** le seguenti coordinate:
- a. *denominazione istituto di credito*
  - b. *filiale*
  - c. *intestazione completa del c/c*
  - d. *IBAN*

**ATTENZIONE:**

- I) il c/c indicato per la restituzione **DEVE** ovviamente corrispondere a quello utilizzato per il versamento
- II) non sarà ritenuta sufficiente la semplice indicazione *-in fase di presentazione dell'offerta, sia analogica, sia telematica-* del solo IBAN per la restituzione della cauzione

In mancanza dell'invio di richiesta reso nei termini e con le modalità sopra richieste, la Procedura e SIVAG non saranno responsabili di eventuali ritardi nella restituzione della cauzione.

Ricevuta la richiesta nei termini e con le modalità sopra indicate, la restituzione del deposito cauzionale avverrà entro 5 gg. lav.

Tutte le richieste di reso cauzione dovranno essere indirizzate quanto prima a mezzo mail su entrambi gli indirizzi sotto riportati:

[artemisio@sivag.com](mailto:artemisio@sivag.com) / [fallimenti-immobili@sivag.com](mailto:fallimenti-immobili@sivag.com)

**Diritti d'asta:** i diritti d'asta, interamente a carico dell'aggiudicatario, saranno calcolati, nella misura fissa dello 0,65% sul valore di aggiudicazione finale di ciascun lotto, oltre IVA di legge in vigore al momento dell'aggiudicazione.

**Termine di presentazione offerte/versamento cauzione:** entro le ore 13.00 del giorno antecedente alla vendita (o entro le ore 13,00 del venerdì precedente, qualora la gara si tenga nella giornata di lunedì; o entro le ore 13,00 del giorno lavorativo antecedente, qualora il termine d'offerta scada in giorno festivo).



**NOTA BENE:** l'offerta depositata (*analogica o telematica*) si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile". Con la presentazione della stessa, gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto e compreso la documentazione descrittiva di analisi e di stima pubblicata in allegato e che deve essere consultata dall'offerente in tutte le sue parti, ed ai quali documenti tutti si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne le caratteristiche interne ed esterne, l'esatta ubicazione, l'individuazione catastale, i titoli di provenienza, la conformità urbanistica e catastale, lo stato di possesso nonché per la presenza di difformità e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Gli offerenti dichiarano altresì di accettare le condizioni di cui al presente bando, avuto particolare riguardo alla documentazione amministrativa ed ai conseguenti impegni/oneri richiamati dalle precedenti condizioni di vendita (nella sezione "**NOTE IMPORTANTI**").

### **Termine di pagamento del saldo e dei diritti d'asta:**

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare.

L'aggiudicatario, dalla comunicazione definitiva di aggiudicazione da parte di SIVAG, secondo i termini di cui agli articoli di legge sopra indicati, potrà saldare, dalla comunicazione di aggiudicazione, **entro e non oltre 30 (trenta) giorni**.

Entro questi termini dovrà procedere al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre a quanto sotto riportato ("*Altri oneri a carico dell'acquirente*"), detratto ovviamente l'ammontare della cauzione.

#### **NOTE:**

- a) non si applica alcuna sospensiva feriale per i termini di pagamento
- b) gli importi a saldo *-tassazione compresa-* dovranno risultare accreditati sui conti correnti indicati entro e non oltre la data indicata come termine, anche qualora detto termine dovesse coincidere con le giornate di sabato o di domenica, pena la decadenza dell'aggiudicazione

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

### **Indicazioni di massima sul regime fiscale della vendita (\*)**

#### **FABBRICATI (\*)**

##### ***Fabbricati abitativi:***

IVA esente (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

Imposta di registro: 2% se 1° casa, 9% aliquota ordinaria in tutti gli altri casi

Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa

Tassa archivio in misura proporzionale

##### ***Fabbricati strumentali:***

IVA esente (*qualunque sia il soggetto acquirente*)

Imposte ipotecaria e catastale 3+1%

Imposta di registro in misura fissa

Tassa archivio in misura proporzionale

---

**(\*)**: fatte salve le necessarie verifiche da parte del Notaio rogante

---

### **Altri oneri a carico dell'acquirente:**

- tassazione di legge (*imposte / IVA*) come indicato nel capitolo sopra riportato
- diritti d'asta + IVA di competenza SIVAG (*sopra indicati*)
- oneri notarili per la stipula dell'atto di trasferimento, oltre ai costi ed oneri notarili relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (*a seguito del decreto ex art. 217 CCII*), trascrizioni e volturazione
- costo eventuale atto di mutuo



**INFORMAZIONI:** in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà esclusivamente con atto notarile. La scelta del notaio, su piazza di Milano, è sempre prerogativa della Procedura. La data dell'atto verrà concordata a seguito del versamento del saldo prezzo e della relativa tassazione di legge ed, in base alle disponibilità del Notaio e del Curatore, sarà poi comunicata all'aggiudicatario dallo studio notarile incaricato.

L'atto notarile di trasferimento dovrà essere stipulato entro il **termine di 10 (dieci) giorni** dal versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

In caso di acquisto con mutuo bancario il notaio che redigerà l'atto di trasferimento della proprietà dalla Procedura all'aggiudicatario, avrà automaticamente anche l'incarico di redigere l'atto di mutuo per conto dell'istituto di credito mutuante.

Sempre in caso di mutuo il saldo ed il rogito dovranno necessariamente coincidere (*"contestualità degli atti"*); si prega quindi segnalare, **entro e non oltre 5gg. dalla comunicazione di aggiudicazione**, l'intenzione di procedere a saldo con mutuo in quanto lo studio notarile e l'Istituto di credito dovranno essere messi in contatto per definire quanto da inserire nell'atto di mutuo.

La vendita è soggetta alle disposizioni contenute nel D.M.32/2015 e nell'art. 216 CCII, che la Procedura ha facoltà di adottare, e prevede, in particolare, le seguenti condizioni:

- gli immobili sono venduti come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto in cui versano, con tutti i relativi oneri, diritti ed obblighi di legge;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi di fabbricazione o mancanza di qualità, ragione per cui l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità degli immobili venduti, le irregolarità e/o difformità edilizie ed urbanistiche, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e/o non evidenziati in perizia non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Tipologia della vendita:** l'esperimento d'asta prevede la presentazione delle offerte con modalità "sincrona mista", vale a dire la possibilità di presentare le offerte sia con modalità telematica (*mediante invio dell'offerta irrevocabile via PEC + firma digitale di 2° livello all'indirizzo del Ministero deputato a riceverla; NON è utilizzabile lo SPID*), sia con modalità "analogica" in busta chiusa, da consegnare presso SIVAG, o da inviare a SIVAG a mezzo corriere espresso/raccomandata (*sempre e comunque nei termini indicati per la presentazione offerte*), con obbligo dell'offerente di presenziare in questo caso personalmente, o tramite un delegato munito di idonei poteri/autorizzazione, alla vendita in sala presso SIVAG.

## **Presentazione offerte**

**L'offerta depositata (analogica o telematica) si riterrà a tutti gli effetti "irrevocabile".**

### **a) offerta analogica**

Per la modalità di presentazione dell'offerta analogica/cartacea, SIVAG mette a disposizione apposito modulo di compilazione in bianco, completo di fac-simile di compilazione, sul sito <https://www.sivag.com/> al link <https://www.sivag.com/servizi-costi-e-documentazione>



**Si specifica comunque che, anche qualora dovesse essere utilizzato modello differente, l'offerta, debitamente sottoscritta, deve contenere i medesimi requisiti di validità previsti per le offerte telematiche conformemente agli artt. 571 C.P.C. e 12 D.M. 32/2015, e precisamente:**

- a) i dati identificativi dell'offerente:
  - se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il codice fiscale, il luogo, la data di nascita, il domicilio, lo stato civile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*).
  - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni vale la normativa vigente: in atto dovranno comparire entrambi i coniugi che saranno intestatari dell'immobile in pari misura.
  - se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare
  - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale + partita IVA dell'impresa, il cognome, il nome, il domicilio ed il codice fiscale del legale rappresentante;
- b) l'ufficio giudiziario di competenza (*1^ pagina del presente avviso*);
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (*1^ pagina del presente avviso*);
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (*ultima pagina del presente avviso*);
- e) la descrizione del bene (*ultima pagina del presente avviso*);
- f) l'indicazione del Giudice Delegato e del Curatore (*1^ pagina del presente avviso*);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio dell'esperimento di vendita (*ultima pagina del presente avviso*);
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione
- j) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, allegando copia della contabile, qualora la cauzione venga prestata con dette modalità, ovvero l'assegno circolare in originale ai sensi dell'art. 571 cit.;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o anche ordinaria, da utilizzare per ricevere eventuali comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le medesime comunicazioni.

Ai sensi dell'art. 571 co. 4 C.P.C., l'offerta analogica/cartacea, completa degli elementi di legge sopra richiamati, deve essere in bollo dell'importo di Euro 16,00, debitamente datata, sottoscritta e corredata dai seguenti allegati:

- per le persone fisiche:
  1. copia del documento d'identità in corso di validità (*fronte/retro*) e del codice fiscale o tessera sanitaria (*fronte/retro*) dell'offerente ovvero del procuratore legale;
  2. distinta di bonifico completa di CRO/TRN o assegno circolare intestato a SIVAG SpA;
- per le persone giuridiche:
  1. visura camerale dell'offerente in corso di validità;
  2. copia del documento d'identità in corso di validità (*fronte/retro*) e del codice fiscale o tessera sanitaria (*fronte/retro*) del legale rappresentante;
  3. distinta di bonifico completa di CRO/TRN o assegno circolare intestato a SIVAG SpA.

L'offerta cartacea (*analogica*) d'acquisto dovrà essere presentata, firmata dall'offerente, in bollo da 16,00 euro ed in busta chiusa, presso gli uffici SIVAG (*Segrate, Via Milano 10, orari consegna dal lun. al ven. con orari 09,15/12,45-14,15/17,45*) entro le ore 13,00 del giorno precedente l'asta.

Nel caso in cui l'asta sia prevista per il lunedì, il termine di presentazione sarà il venerdì precedente l'asta, sempre alle ore 13,00.

Nel caso in cui il termine di presentazione dell'offerta scada in giorno festivo, il termine stesso viene anticipato al giorno lavorativo antecedente, sempre alle ore 13,00.

Viene accettato invio a mezzo corriere espresso e/o servizio similare Poste Italiane.



A cura dell'offerente dovranno essere apposti sulla busta:

1. un nome di fantasia (*pseudonimo, motto o numero*);
2. la data fissata per l'asta (*NON l'orario*);

A cura di SIVAG, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito sarà apposto sulla busta:

3. timbro con data ed ora di ricezione

Nessuna altra annotazione potrà essere indicata sulla busta, pena il rifiuto da parte dell'incaricato di ricevere il plico.

#### **b) offerta telematica**

**Per le modalità di presentazione dell'offerta telematica, SIVAG si avvale della piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO con accesso sul portale di primo livello <https://fallcoaste.it>, e accesso e dominio sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it>. La trasmissione telematica dell'offerta avviene come segue:**

- L'offerta telematica deve pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente vendita (*o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì*);
- L'offerta telematica si presenta all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), dopo essere stati reindirizzati, dal Portale Vendite Pubbliche, per ogni singolo lotto, sul portale del gestore della vendita telematica (*attualmente <https://sivag.fallcoaste.it>*); dovranno essere compilati i campi obbligatori richiesti, ed allegata la documentazione richiesta, compresi i dati identificativi del bonifico bancario (*completa di CRO/TRN*) relativo al versamento della cauzione nella percentuale indicata nella tabella in coda al presente avviso;
- L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero;
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascun lotto l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna della PEC inviata al Ministero, in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore;
- Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC + firma digitale di 2° livello (*NON è utilizzabile lo SPID*) ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono, dopo l'accesso sul portale del gestore della vendita telematica, procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso;
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta l'IBAN completo di intestazione del c/c per la restituzione della cauzione versata in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile;
- Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente dedicato intestato alla Procedura (*e sopra indicato da SIVAG*), con la seguente causale: nome di fantasia, data asta.
- Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente e la generazione della nota contabile bancaria, quindi prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- La copia della contabile del versamento della cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta con conseguente inammissibilità all'asta;
- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere le operazioni, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (*i.e. stringa alfanumerica*) per effettuare il pagamento del bollo digitale (*sempre da 16 euro*) e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa, a mezzo PEC, completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- Il contenuto della offerta telematica deve essere conforme alle specifiche di cui all'art.12 D.M. 32/2015;
- Una volta trasmessa la busta digitale, l'offerta non sarà più modificabile o cancellabile, e le informazioni e i documenti ivi inseriti saranno acquisiti definitivamente e conservati sul portale nel rispetto della privacy;



- In definitiva, le offerte telematiche di acquisto dovranno essere presentate con collegamento telematico sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche-PVP del Ministero della Giustizia.

**Vedasi tutorial relativo all'iscrizione sul PVP:**

<https://www.youtube.com/watch?v=4JICH51zPFY&feature=youtu.be>

**ATTENZIONE:** SIVAG, pur garantendo sempre la massima collaborazione con gli offerenti, non gestisce assolutamente il flusso dei dati proveniente dal Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

I flussi contenenti dati ed offerte degli iscritti sul Portale Vendite Pubbliche vengono trasmessi dal Ministero al sito del gestore della vendita (<https://fallcoaste.it> e di conseguenza sul portale di 2° livello <https://sivag.fallcoaste.it> ) dai 120 ai 180 minuti prima dell'inizio dell'asta, a termine iscrizioni ormai chiuso.

SIVAG non può quindi ritenersi responsabile del mancato trasferimento degli stessi sul portale di vendita (portale di 2° livello - <https://sivag.fallcoaste.it/>) e della conseguente mancata partecipazione di un offerente.

Ovviamente le cauzioni versate dagli “offerenti telematici non ammessi dal portale”, così come quelle dei partecipanti non aggiudicatari, saranno interamente rese entro 5 gg. lav. dal termine dell'asta.

Gli interessati, nel corso della presentazione dell'offerta, per qualsiasi informazione/segnalazione potranno chiamare il call center del Ministero della Giustizia al numero 800236160 (dal lunedì al venerdì dalle ore 08,00 alle ore 18,00) oppure scrivere ad [assistentatecnicapvp.dgsia@giustizia.it](mailto:assistentatecnicapvp.dgsia@giustizia.it).

### **Presentazione offerta irrevocabile “per persona da nominare”**

È prevista la possibilità di presentazione offerta irrevocabile da parte di un procuratore legale “per persona da nominare” (sia in modalità analogica, sia in modalità telematica).

In ogni caso, già nell'offerta presentata dovrà essere indicato il titolare economico effettivo/beneficiario finale ai sensi della normativa vigente, e resterà ferma l'obbligazione solidale dell'offerente per ogni eventuale responsabilità conseguente alla presentazione dell'offerta.

Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare (a mezzo PEC a SIVAG - [fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it](mailto:fallimenti-immobili@sivag.legalmail.it)) nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha presentato offerta irrevocabile, depositando il mandato e trasmettendo i documenti d'identità dell'aggiudicatario per cui ha presentato offerta (persona fisica: C.I.+C.FISC. fronte/retro; soggetto IVA: C.I.+C.FISC. fronte/retro legale rappresentante, visura camerale).

In mancanza di detta comunicazione completa della documentazione necessaria, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo del procuratore (art.583 C.P.C.)

### **Presentazione offerta con procura notarile speciale**

E' prevista la possibilità di presentazione offerta (sia in modalità analogica, sia in modalità telematica) esclusivamente da parte di un procuratore legale (avvocato) “in nome e per conto di” dotato di procura notarile speciale (non generale) che riporti l'autorizzazione a partecipare alla vendita per conto del soggetto interessato, sia esso persona fisica o giuridica (ai sensi del combinato disposto artt.571 e 579 C.P.C.).

Andranno allegati documenti (C.I.+C.Fisc.) sia del procuratore/presentatore, sia dell'offerente.

### **Presentazione offerta società di leasing**

In caso di contratto leasing il partecipante potrà essere:

- 1) il locatario dotato di procura notarile speciale (non generale) da parte del leasing
- 2) un legale incaricato dal leasing dotato di procura notarile speciale (non generale)
- 3) direttamente un funzionario del leasing stesso, sempre dotato di procura notarile speciale (non generale)

**ATTENZIONE:** con la presentazione dell'offerta (analogica o telematica), gli offerenti dichiarano implicitamente di aver letto, compreso ed accettato le condizioni di cui al presente bando.

Chi presenterà offerta analogica (cartacea) potrà partecipare alla vendita in presenza presso la nostra sala aste.



Chi presenterà offerta telematica potrà partecipare alla vendita ESCLUSIVAMENTE da remoto (*casa/ufficio*) e MAI in sala aste.

Rammentiamo che in ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Quindi in caso di aggiudicazione l'offerente, poi aggiudicatario diverrà proprietario e rogitante all'atto di trasferimento redatto dal Notaio incaricato dalla Procedura.

### **Svolgimento della gara sincrona mista**

***L'asta -per i presentatori di offerta analogica in busta chiusa- si terrà presso gli uffici SIVAG, Via Milano 10, Segrate (MI).***

Alle ore 9.15 avviene l'apertura di TUTTE le buste analogiche contenenti le offerte irrevocabili pervenute, per TUTTE le Procedure i cui beni saranno in asta nel corso della giornata.

Per assicurare la massima trasparenza tutti gli offerenti e gli interessati, vengono invitati ed autorizzati a presenziare al procedimento dell'apertura delle buste.

Si procede, quindi, all'apertura di TUTTE le buste ed allo smistamento dei plichi per i diversi esperimenti di vendita delle varie procedure previsti nella medesima giornata.

Agli offerenti telematici, 30 minuti prima dell'inizio dell'asta, ZUCCHETTI/FALLCO invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente l'invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali.

All'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica, nel giorno della gara, si chiede di presentarsi cautelativamente presso la sede operativa SIVAG per la partecipazione all'asta almeno 20 minuti prima dell'inizio indicato per la stessa.

All'orario indicato come inizio asta, dopo quindi che SIVAG ha ricevuto i flussi telematici dal portale <https://www.fallcoaste.it/> e smistato le buste contenenti le offerte analogiche, iniziano le operazioni di vendita. SIVAG provvede a caricare le anagrafiche degli offerenti telematici e analogici sulla piattaforma ZUCCHETTI/FALLCO.

Successivamente si provvede alla verifica sull'ammissibilità di tutti gli offerenti (*sia analogici che telematici*).

Le cause di esclusione delle offerte sono quelle indicate dall'art. 571 C.P.C., nonché quelle individuate dalla prassi giudiziaria, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- *offerta presentata dal debitore;*
- *manca o indeterminazione degli elementi essenziali dell'offerta (art. 12 D.M. 32/2015);*
- *offerta presentata oltre il termine;*
- *offerta inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;*
- *manca o insufficiente versamento della cauzione;*
- *cauzione versata con modalità differenti da quelle ammesse.*
- *cauzione pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta*

Gli offerenti, con offerta ammessa, vengono quindi autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO. Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presenza non comporterà l'esclusione dalla gara, ma, l'offerente verrà comunque abilitato, sia che abbia presentato offerta analogica/cartacea, sia che abbia presentato offerta telematica.

Gli offerenti, con offerta non ammessa, non vengono autorizzati alla gara sul portale ZUCCHETTI/FALLCO del che viene inserita apposita motivazione nel campo dedicato.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta ricevuta. Se, tra i partecipanti, nessuno propone un rilancio, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta; se tutte o più offerte risultano di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.



Il valore dei rilanci non potrà essere inferiore a quelli indicati nell'avviso di vendita. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

**In ogni caso al termine della vendita l'aggiudicazione sarà definitiva.**

Non saranno considerate le offerte presentate successivamente all'aggiudicazione, sicché non sarà possibile effettuare rilanci successivi alla chiusura dell'asta.

Per tutto quanto non specificato si rinvia alle modalità tecniche stabilite dal proprietario del portale di primo livello ZUCCHETTI/FALLCOASTE.

**Modalità di consegna offerte analogiche e richiesta visione immobili**

- per effettuare il deposito dell'offerta analogica è sufficiente recarsi presso SIVAG (Segrate, Via Milano 10, tang. Est, uscita 7 "Rubattino") in orario d'ufficio (dal lun. al ven. in orario 09:00/13:00 e 14:00/18:00). Ferme ed invariate le altre modalità di deposito dell'offerta. Non è necessaria prenotazione. La consegna dovrà avvenire, entro la data/ora previste, e senza fornire indicazioni sulle generalità dell'offerente e senza alcun riferimento alla Parte Venditrice.

-durante la celebrazione della gara sarà ammesso in sala esclusivamente l'offerente; eventuali accompagnatori saranno invitati ad attendere al di fuori della sala.

-le visioni possono essere richieste tramite "PVP" (utilizzando l'apposito pulsante "PRENOTA VISITA" dalla pubblicazione del singolo lotto presente sul sito <https://sivag.fallcoaste.it>), oppure inviando direttamente una mail di richiesta all'indirizzo di posta elettronica SIVAG preposto ([fallimenti-immobili@sivag.com](mailto:fallimenti-immobili@sivag.com)).

**ATTENZIONE: SIVAG rimarrà chiusa per ferie dal 04.08 al 31.08 (compresi).**

Per ulteriori informazioni e/o richiesta visione immobili rivolgersi in orario d'ufficio (lun.-ven. dalle 09,00 alle 13,00 e dalle 14,00 alle 18,00) a:

**SIVAG-Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale di Milano**

Ufficio Vendite Fallimentari

Tel. 02.58011847

E-mail: [fallimenti-immobili@sivag.com](mailto:fallimenti-immobili@sivag.com)

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare per quanto non espressamente indicato in precedenza si evidenzia tra l'altro, che "in caso di inadempimento del pagamento del prezzo, il Giudice Delegato dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario ed ordinerà l'incameramento della cauzione; l'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 C.P.C. - inadempienza dell'aggiudicatario). La Procedura infine si riserva di procedere civilmente e penalmente ove previsto (art. 353 C.P. – turbata libertà degli incanti)".



# TABELLA IMMOBILI

Data/ora Asta	Lotto	Descrizione	Base asta	% cauzione (SU PREZZO OFFERTO)	Rilancio minimo
<b>09.09.2025 h.16,30</b>	<b>1</b>	<b>Bergamo</b>  <b>Via Giulio Cesare, Via Tito Legrenzi, Via Gasparino da Barzizza (catastalmente Via Gasparino da Barzizza 8)</b>  Foglio 24, Particella 911, Subalterno 713, PT/P1/P2/P3, cat.D1, r.c. € 336.000  Foglio 24, Particella 911, Subalterno 714, PT/P1, cat.D8, r.c. € 23.506,84  Foglio 24, Particella 911, Subalterno 710, S1/PT/P1, cat.A3, cl. 5, cons. 7 vani, r.c. € 542,28	<b>3.500.000,00</b>	10%	25.000,00

