TRIBUNALE DI BERGAMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO - N. 45/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELA RANDAZZO

LIQUIDATORE: DOTT. MICHELE VINCI

* * *

AVVISO DI VENDITA

A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Secondo esperimento

Piattaforma di pubblicazione: astexpo.fallcoaste.it

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO: Appartamento sito nel comune di Pontida (BG), Via Lega Lombarda n. 179 – Piena proprietà: 1/1

Appartamento su due piani nel centro paese, situato in edificio datato nel comune di Pontida (BG) via Lega Lombarda n. 179. Si compone da: ingresso indipendente al piano terra, scala privata che porta all'abitazione con disimpegno, cucina abitabile, soggiorno e un piccolo ripostiglio. Al secondo piano due camere da letto, un bagno e due balconi stretti. Al piano sottotetto un locale unico al rustico uso ripostiglio. Oltre che ripostiglio sito al piano terra.
Le finiture dell'appartamento sono vetuste, con pavimento in marmette in tutta la casa, ad eccezione che nelle camere ove è stato ricoperto con un laminato e nel bagno che è stato ristrutturato con ceramica monocottura.
Infissi in pvc doppio vetro, porte interne in legno. Impianti non certificati, riscaldamento autonomo a caloriferi con caldaia posizionata nel sottotetto. Aria condizionata con due split posizionati nel disimpegno del piano primo e piano secondo. Il solaio è al rustico e il tetto necessita di una completa e immediata ristrutturazione. L'immobile richiede lavori di ammodernamento.

Identificato al catasto Fabbricati:
- Foglio 14, particella 501, subalterno 702, categoria A3, consistenza 5 vani, R.C. € 309,87;
- foglio 14, particella 501, subalterno 701, categoria C2, R.C. € 29,44;

Il tutto come meglio descritto, dettagliato e specificato nella perizia dell'esperto che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà. Tale perizia forma parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

Si precisa che:
- l'immobile risulta occupato con titolo;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

LOTTO UNICO:

PREZZO BASE: € 46.950,00 (Euro quarantaseimilanovecentocinquanta/00)
OFFERTA MINIMA: € 35.212,50 (Euro trentacinquemiladuecentododici/50)
CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto
da versare tramite bonifico bancario da eseguirsi in favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA L.C. 45/2025 Tribunale Bergamo - Lotto unico"
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (Euro mille/00)

* * *

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito astexpo.fallcoaste.it.
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp/;
- pubblicazione sul sito www.tribunale.bergamo.it;
- sul sito www.immobiliare.it;
- sul sito www.astexpo.it;

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

DURATA DELLA GARA

L'asta telematica si aprirà il giorno 18 del mese di Dicembre 2026 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 18 del mese di Dicembre 2026 alle ore 13:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati in modalità telematica.

1 – Modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto/i di interesse, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima ammissibile.

L'offerta di acquisto deve essere presentata in **modalità telematica**, previo accesso al sito astexpo.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", procedendo con la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". L'offerente **telematico** deve firmare digitalmente l'offerta e procedere, sempre digitalmente, al pagamento del bollo dovuto per legge. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione

dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno 15 del mese di Dicembre 2026.

Gli offerenti **telematici** partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito astexpo.fallcoaste.it. Gli offerenti alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Nel periodo compreso tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal commissionario al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Il commissionario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, oppure solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

È previsto anche un servizio di ASSISTENZA da remoto contattando direttamente l'Ausiliario nominato, Astexpo S.r.l., al numero +39 0331.371864 telefono Astexpo S.r.l.

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 17:00.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione
L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** tramite bonifico bancario da eseguirsi a favore di IBAN IT70 L062 3050 2400 0004 3598 110 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA L.C. 45/2025 Tribunale Bergamo - Lotto unico". **La cauzione dovrà essere accreditata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15 del mese di Dicembre 2026. Si consiglia pertanto di procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della stessa.**

SI PRECISA CHE IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE DOVRA' ESSERE EFFETTUATO DIRETTAMENTE DALL'OFFERENTE E NON DA UN TERZO, E DOVRÀ PERVENIRE IN TEMPO UTILE ONDE CONSENTIRE IL CORRETTO ACCREDITO DELLA CAUZIONE SUL SUDDETTO CONTO E LA GENERAZIONE DELLA NOTA CONTABILE BANCARIA PRIMA DELLO SCADERE DEL TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, FISSATO ALLE ORE 12:00 DEL GIORNO 15 DEL MESE DI DICEMBRE 2026.

L'importo del deposito cauzionale sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

All'offerta telematica, depositata tramite l'apposito modulo ministeriale, si dovrà allegare anche la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata su tutte le pagine dall'offerente;
- l'autocertificazione firmata che attesta la veridicità dei dati inseriti (ai sensi del DPR 445/2000);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa e dell'avviso di vendita nonché di accettare tutte le condizioni in esso contenute;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (copia contabile di avvenuto pagamento);
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- se persona fisica, copia del documento di identità e del codice fiscale, dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero). Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione-legale dei beni, dovrà essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minore, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare da inviare in formato pdf;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, copia della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, copia della riserva di nomina, solo in tale caso è possibile, a temine di legge, che l'immobile venga intestato a persona diversa dell'offerente.
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, copia del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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).

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

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

Il Commissionario utilizzerà il portale astexpo.fallcoaste.it.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito astexpo.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.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida** si procederà in automatico all'aggiudicazione. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma astexpo.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona telematica: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo indicato per ogni singolo lotto, in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il commissionario procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Dopo l'aggiudicazione, ai partecipanti non aggiudicatari, verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo indicato nel modulo di restituzione di cui sopra.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione,** a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre iva di legge e quanto versato in c/cauzione), secondo le modalità di seguito descritte.

L'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sulla base di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

da 0 a 500.000 euro	**5%**
da 500.001 a 900.000 euro	**4%**
oltre 900.000 euro	**3%**

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio scelto dal Liquidatore l'atto formale di trasferimento della proprietà del bene immobile aggiudicato. Detto termine è posto nell'esclusivo interesse della Procedura e potrà essere prorogato esclusivamente dal Liquidatore e a suo insindacabile giudizio.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre accessori di legge, dedotta la cauzione già versata con l'offerta, entro la data di stipula dell'atto notarile, mediante assegno circolare intestato a "Liquidazione Controllata del Patrimonio n. 45/2025" o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il Liquidatore comunicherà all'aggiudicatario. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla data dell'atto notarile.

Tutte le imposte, tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali, gli onorari e le spese del notaio relative all'atto di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, in assegno circolare, contestualmente al rogito notarile, in data da definirsi in accordo con il Liquidatore.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo conformemente al presente bando di vendita, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale, oltre al diritto di richiedere il maggior danno, ed il bene verrà rimesso in gara.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo e la totalità delle spese di trasferimento, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo o trascrizione pregiudizievole.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà darne comunicazione al Liquidatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

***

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

VISITE

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo aste@astexpo.it.

L'immobile sarà visibile fino a sette giorni prima del termine previsto per il versamento della cauzione. Si prega pertanto di far pervenire le richieste di prenotazione visita con congruo anticipo rispetto al termine sopra indicato.