

**Tribunale di Bergamo**  
**Fallimento 181/2015– Casa Nuova Srl in liquidazione**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri**  
**Curatore: Dott. Michele Vinci**

**AVVISO DI VENDITA**  
**A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
**OTTAVO ESPERIMENTO**  
**Piattaforma di pubblicazione: [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it)**

(Apertura di Bando d'Asta volto alla vendita senza incanto con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti ai sensi degli Artt. 572 e 573 C.p.c.)

**DESCRIZIONE BENI IN VENDITA**

**LOTTO 5** – N. 6 appartamenti, n. 3 autorimesse e n. 1 posto auto scoperto siti nel Comune di Trescore Balneario (BG), in Via Pasinetti n. 30, più relative aree urbane e lastrico solare.

L'immobile ha una sagoma planimetrica irregolare è disposto su tre livelli fuori terra che ospitano ciascuno n.2 appartamenti. Al piano seminterrato sono presenti un corsello pedonale con scala "aperta" che collega il livello in oggetto al vano scala condominiale n.3 box auto raggiungibile percorrendo corsello coperto comune e rampa carrale.

Dal piano terra è possibile accedere al vano scala interno e comune a tutte le unità, dotato anche di vano ascensore.

A questo livello sono stati realizzati n.2 appartamenti. Il sub 703, trilocale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno con bagno e n. 2 camere. Esternamente è presente un piccolo porticato a servizio della zona soggiorno e un'area esterna adibita a giardino (non vi è presenza della scaletta individuata in progetto). Il sub 704, trilocale, è composto da soggiorno/cottura, disimpegno con wc e n. 2 camere, risulta dotato esternamente di due porticati, uno a servizio del reparto giorno ed uno del reparto notte e di un giardino con marciapiede piastrellato in cui non risultano presenti la due scalette proposte a progetto.

Percorrendo il vano scala è possibile raggiungere il piano primo mediante rampa rettilinea realizzata contro la parete perimetrale dell'edificio confinante con altro fabbricato.

A questo livello sono presente altre due unità immobiliari. Il sub 705 risulta essere un bilocale composto da soggiorno/cottura, disimpegno con bagno e camera matrimoniale. E' presente una piccola loggia nel reparto giorno.

Il sub 706 risulta essere l'appartamento con le dimensioni maggiori, configurabile come trilocale risulta però dotato di un'ampia zona giorno con una conformazione tale da poter definire chiaramente la zona living rispetto a quella della cucina sebbene siano realizzate entrambe nello stesso ambiente. L'unità è completata dalla presenza di un disimpegno che mette in comunicazione le due camere ed il wc. In corrispondenza del soggiorno e della camera matrimoniale sono stati realizzati due balconi.

Percorrendo il vano scala è possibile accedere per mezzo di un'ultima rampa al livello superiore, piano secondo ed ultimo dell'edificio. Sono presenti due unità immobiliari che sono da ritenersi identiche a quelle realizzate al piano terra.

In fase di sopralluogo l'unità identificata al sub 707 risultava avere il portoncino d'ingresso scardinato. La configurazione dell'appartamento è quella di un trilocale dotato di soggiorno con cottura, disimpegno con bagno e n. 2 camere e loggia su zona giorno.

Non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo all'ultima unità identificata catastalmente al sub 708. La configurazione di questo appartamento è quella di un classico trilocale con soggiorno con cottura, disimpegno wc e due camere come riscontrabile in progetto e sulle schede catastali. Due balconi completano la dotazione dell'appartamento.

Nel vano scala dell'ultimo piano (con altezza netta interna pari a mt 2.40) è presente la botola di accesso alla copertura piana che è suddivisa in 3 subalterni, rispettivamente il sub 702, bene comune non censibile ai sub 714 e 715 individuati come latrici solari.

Completa la dotazione del fabbricato n. 1 posto auto scoperto individuato all'esterno rispetto all'area privata dotata di recinzione.

#### **Identificazione catastale:**

- Autorimessa: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 15, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 34,09 €.
- Autorimessa: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 17, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 36,36 €.
- Autorimessa: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 18, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 36,36 €.
- Abitazione: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 703, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq rendita 320,20 €.
- Abitazione: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 704, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 84 mq rendita 320,20 €.
- Abitazione: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 705, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 42 mq rendita 200,13 €.
- Abitazione: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 706, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 96 mq rendita 400,25 €.
- Abitazione: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 707, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60 mq rendita 280,18 €.
- Abitazione: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 708, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 73 mq rendita 320,20 €.
- Posto auto scoperto: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 709, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita 53,50 €.
- Area Urbana: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 711, categoria Area Urbana, Consistenza 241 mq.
- Area Urbana: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 712, categoria Area Urbana, Consistenza 17 mq.
- Area Urbana: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 713, categoria Area Urbana, Consistenza 17 mq.
- Lastrico Solare: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 714, categoria Lastrico Solare Consistenza 53 mq.
- Lastrico Solare: Comune L388 – Trescore Balneario (BG), Catasto FABBRICATI, Foglio 13 Particella 4192 sub. 715, categoria Lastrico Solare Consistenza 68 mq.

Il tutto come meglio descritto 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:

- gli immobili risultano liberi;
- gli immobili risultano danneggiati da infiltrazioni d'acqua;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

## **PREZZO LOTTO 5**

**Prezzo base:** € 70.000,00 (Euro settantamila/00)

**Cauzione** almeno pari al 10% del prezzo offerto

**La cauzione dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta (v. infra, par. 1 e 2).**

**Rilancio minimo:** € 1.000,00 (Euro mille/00).

*La procedura ha ricevuto una irrevocabile proposta di acquisto debitamente cauzionata, ritenuta ammissibile. **Si precisa che la prima offerta ammissibile su tale lotto, oltre a quella pervenuta, dovrà esser pari almeno al prezzo base aumentato del primo rilancio previsto dal presente avviso (e cioè Euro 71.000,00).** In caso pervengano ulteriori offerte nel termine previsto, si procederà ad una gara tra gli offerenti (compreso l'offerente che ha già presentato la proposta irrevocabile di acquisto), all'esito della quale il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.*

## **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito [astexpo.fallcoaste.it](http://astexpo.fallcoaste.it);
- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Sarà effettuata, inoltre, la pubblicità:

- sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- sul sito [www.astexpo.it](http://www.astexpo.it)
- pubblicazione cartacea (per estratto su L'Eco di Bergamo)
- affissione del cartello in loco.

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 29 del mese di Ottobre 2021 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 29 del mese di Ottobre 2021 alle ore 12:00.**

## **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 di interesse, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore a euro 71.000,00 (euro settantunomila/00).

L'offerta di acquisto deve essere presentata in **modalità telematica**, previo accesso al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://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 3

ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:  
[http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno 28 del mese di Ottobre 2021.**

Gli offerenti **telematici** partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [astexpo.fallcoaste.it](http://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, ovvero 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.

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

Il recapito fisso sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 15:00.

## **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 IT46 B052 1650 2400 0000 0035 921 intestato al Commissionario Astexpo S.r.l., con la causale "CAUZIONE ASTA R.F. 181/2015 Tribunale di Bergamo – lotto 5". **La cauzione dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. 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.**

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:**

- 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 allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata 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 dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché qualsivoglia integrazione della stessa;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se l'offerente è minore di età, copia autentica della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) aggiornato, attestante la vigenza dell'ente e i poteri di rappresentanza, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante;
- 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 e, 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](http://astexpo.fallcoaste.it).

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [astexpo.fallcoaste.it](http://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](http://astexpo.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

**Rilanci in modalità asincrona telematica: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato**, 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.

*Dopo l'aggiudicazione, agli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita, la cauzione tramite bonifico dal conto corrente intestato al Commissionario al conto corrente di arrivo.*

## **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 30 giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

L'aggiudicatario entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione a pena decadenza dovrà versare i diritti d'asta calcolati sul prezzo di aggiudicazione in applicazione della seguente tabella:

<b>da 0 a 500.000 euro</b>	<b>3%</b>
<b>da 500.001 a 900.000 euro</b>	<b>2,5%</b>
<b>oltre 900.000 euro</b>	<b>2%</b>

oltre IVA di Legge sul conto corrente indicato dal Commissionario.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato con bonifico bancario su cc indicato dalla Procedura. *I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro 30 giorni dall'aggiudicazione.*

Il trasferimento della proprietà verrà effettuato mediante atto da redigersi avanti a professionista (Notaio), nominato dalla curatela.

L'acquirente si farà carico delle imposte dovute sulla vendita, del compenso del professionista per l'atto di vendita, dei costi per la rimozione dei gravami e di ogni altro onere.

In caso di mancato versamento nei termini, 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 a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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 Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

### **VISITE**

Per la visione degli immobili gli interessati potranno contattare l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 15.00, al seguente telefono +39 0331/37.18.64 o inviando una mail all'indirizzo [aste@astexpo.it](mailto: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.**