

TRIBUNALE DI BERGAMO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 130/2023 - XELA
GIUDICE DELEGATO: DOTT. SCIBETTA VINCENZO DOMENICO

CURATORE: DOTT. NICOLA SABA

* * *

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Quarto esperimento

Piattaforma di pubblicazione: www.astexpo.it

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1: Villa singola con autorimessa, e porzione di fabbricato in corso di costruzione siti nel comune di Villongo (BG) via Bellini, 1 – Piena proprietà: 1/1 – arredi ed elettrodomestici

L'immobile è sito in località semicentrale a Villongo, l'accesso pedonale all'immobile è garantito sia da via Bellini che da via Loreschi, mentre l'accesso carraio è garantito solo da quest'ultima, con accesso diretto all'autorimessa, che si presenta di dimensioni interne adatte ad ospitare agevolmente 2 auto di grossa cilindrata. La stessa è collegata internamente ai vani posti al piano seminterrato, ed è prossima all'ascensore che collega internamente i tre livelli dell'immobile.

Al piano seminterrato, si sviluppano una serie di locali accessori utilizzati come taverna, cucina, bagni, sala fitness, cabina armadio, locali tecnici, ripostigli, centrale termica, ecc. Sempre al piano interrato, ma raggiungibili o dall'autorimessa o dalla scala esterna, si sviluppano altri ambienti destinati a locale tecnico e ripostiglio; dall'autorimessa si accede anche, attraverso una lunga intercapedine, a vani spogliatoio docce e wc il tutto ancora da ultimare e realizzati a servizio della piscina.

Al piano terra si sviluppa il vero e proprio appartamento costituito da un ampio soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, guardaroba, due camere e due bagni. Completano il piano terra alcune pertinenze esterne: la piscina interrata, il porticato, il balcone, le due pergole bioclimatiche poste verso la piscina e sulla cucina e l'area esterna a verde e pavimentata che costituisce l'intorno della piscina e del fabbricato.

Il primo e ultimo piano del fabbricato invece, è accessibile unicamente attraverso scala e ascensore interni, lo stesso si compone da un ambiente centrale che distribuisce un vano posto nella "torretta" nord, uno posto nella "torretta" sud ed uno con affaccio ad ovest dal quale si accede ad un bagno. Sia ad est sia ad ovest si accede alle due intercapedini sottotetto usate come ripostiglio e locale tecnico. Si precisa che l'attuale destinazione d'uso degli ambienti non trova corrispondenza con quanto dichiarato e autorizzato.

Il fabbricato in corso di costruzione è accessibile solo internamente mediante due scale, già realizzate che lo collegano alla zona centrale del piano seminterrato, lo stesso è destinato a ripostiglio e archivio e costituisce un ampliamento rispetto all'immobile originario e occupando parte del sedime del giardino di pertinenza del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio 6, particella 1958, subalterno 708, piano T-S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 14 vani, rendita € Euro 1.373,78;

- foglio 6, particella 1958, subalterno 709, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie 59 mq, rendita € Euro 97,09;
- foglio 6, particella 1958, subalterno 705, piano 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € Euro 604,25;
- foglio 6, particella 1958, subalterno 707, piano S1, categoria F/3.

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 senza titolo;
- dalla perizia redatta dall'Arch. Maffioletti risulta:
 - **la NON CONFORMITA' EDILIZIA per le seguenti irregolarità:**
 - **Identificativo corpo: A - Abitazione in villa con appartamento a piano terra e locali accessori a piano seminterrato:**
 - *presenza di ripostiglio e locali tecnici completamente interrati non autorizzati, ampliamento locale tecnico con conseguente riduzione della autorimessa, presenza di bagni al piano seminterrato autorizzati come ripostigli, presenza di cucina al piano seminterrato autorizzata come dispensa, modifiche esterne, piccole modifiche interne al piano terra, mancanza di superficie drenante per eseguita pavimentazione della maggior parte delle aree esterne. Regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria – Si precisa che la sanatoria non potrà sanare la mancanza di superficie drenante che va invece ritrovata come precisato al paragrafo della Conformità Urbanistica della perizia. Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna a piano seminterrato e piano terra comportante riduzione della superficie della autorimessa con conseguente aumento delle snr e adeguamento del costo di costruzione. Note: Andranno rimossi i locali interrati non autorizzati e non sanabili: la cifra per la demolizione si considera già compensata nelle valorizzazioni del fabbricato"*
 - *"le opere non sono state completate regularizzabili mediante: SCIA di completamento e richiesta di agibilità. Descrizione delle opere da aggiornare: parti esterne con adeguamento superficie drenante, sistemazione accessi, verifica degli impianti per ottenimento dichiarazioni di conformità. Si precisa che in fase di presentazione della SCIA di completamento dovrà essere allegato alla pratica edilizia il computo metrico estimativo delle opere di completamento, sulla base del quale verrà definito dal comune il conguaglio del costo di costruzione: si precisa che, data la molteplicità di scenari e variabili possibili per concludere i lavori, non è possibile definire al momento il conguaglio da riconoscere al comune"*
 - **Identificativo corpo: B - Autorimessa a piano seminterrato:**
 - *"riduzione della superficie dell'autorimessa a vantaggio delle superfici accessorie, come evidenziato e già descritto nel corpo A Regularizzabili mediante: vd. quanto dichiarato per il corpo A Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna - vd. quanto descritto per il corpo A. Si precisa che le irregolarità evidenziate sull'autorimessa potranno essere sanate nell'ambito della pratica in sanatoria presentata per il resto del fabbricato."*
 - **Identificativo corpo: C - Sottotetto a piano primo.**
 - *"accessibilità a spazi accessori - intercapedini sottotetto - utilizzate come ripostiglio e locale tecnico regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria. Descrizione delle opere da aggiornare: Aumento delle superfici non residenziali con conseguente adeguamento dei costi di costruzione. Si precisa che nel sottotetto è presente un locale autorizzato come ripostiglio ma adibito a bagno: tale*

destinazione d'uso non è compatibile con le caratteristiche dell'ambiente che presente un'altezza media non adeguata a tale utilizzo e non potrà pertanto continuare ad essere utilizzato come tale"

- *"Altezze non adeguate all'utilizzo dichiarato regolarizzabili mediante: CILA per diversa distribuzione interna. Descrizione delle opere da aggiornare: Formazione di pareti o arredi fissi per verifica altezze medie. Si precisa che l'immobile risulta autorizzato come spazio accessorio e di servizio pur non presentando, in grossa parte degli ambienti, le altezze medie richieste per tale utilizzo. Si precisa inoltre che sia l'ambiente utilizzato come bagno sia l'ambiente utilizzato come cucina non sono autorizzabili per la mancanza delle condizioni di abitabilità connesse a tale utilizzo, pertanto non potrà essere confermato tale uso."*

○ **Identificativo corpo: D - Unità in corso di costruzione al piano seminterrato.**

- *In corso di costruzione*

- **la NON CONFORMITA' URBANISTICA relativamente ai corpi A, B, C e D per le seguenti irregolarità:** *"mancata verifica della superficie drenante. Regolarizzabili mediante: opere di ripristino della superficie drenante. Descrizione delle opere da aggiornare: rimozione degli ambienti interrati non autorizzati e delle pavimentazioni non autorizzate. Si precisa che, data la variabilità delle scelte progettuali attuabili per riportare nei limiti consentiti il parametro della superficie drenante, il costo degli interventi si ritiene già incluso nelle valutazioni del valore dell'immobile"*
 - **la NON CONFORMITA' CATASTALE relativamente al corpo C per le seguenti irregolarità:** *"Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: destinazione d'uso non adeguata nè rispetto a quanto autorizzato dal comune (il bagno non è autorizzabile) nè rispetto all'effettiva fruibilità dell'immobile. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale. Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna e parziale diversa destinazione d'uso. La variazione catastale potrà essere eseguita solo a seguito delle varianti edilizie necessarie per ottenere un'altezza media interna adeguata alla corretta fruizione dell'immobile. Il perito stimatore non ha provveduto alla variazione catastale dell'immobile in quanto lo stesso necessita di interventi (formazione di pareti e arredi fissi) atti a ritrovare un'altezza media conforme all'utilizzo dichiarato: trattandosi di interventi soggetti a variabili progettuali, la variazione catastale potrà essere depositata solo a seguito della definizione dei suddetti interventi."*
 - **La conformità castale relativamente ai corpi A, B e C.**
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita.

il valore di vendita giudiziaria come da perizia di stima costituisce il **prezzo base dell'immobile ed è pari a euro 1.352.920,00 (Euro unmillionetrecentocinquantaduemilanovecentoventi/00)**, oltre IVA.

Completano il lotto i beni mobili quali:

- Arredi ed elettrodomestici.

Elenco beni mobili:

QUANTITÀ	DESCRIZIONE
1	Tapis roulant e 1 set di manubri con pesi
1	Stazione di multifunzione

1	Cucina su misura con top in marmo comprensiva di forno, microonde, piano cottura, cappa aspiratrice, lavastoviglie e frigorifero
1	tavolo rotondo in cristallo con quattro sedie in pelle
2	Seggioloni da tavolo per bambini
2	Cassettiere antiche
1	Poltrona design bianca
1	Divano a tre sedute, 1 divano da 2 sedute
1	Mobile bianco con vetrinette realizzato su misura con funzione di separare tra la zona salotto e la sala da pranzo con n.2 televisori ultrapiatti di grandi dimensioni
1	Camino elettrico al bioetanolo da parete
1	Cabina armadio realizzata su misura costituita da mobili con ante
1	lavatrice, 1 asciugatrice, set di mobili per lavanderia
1	Asciugatrice AEG
1	Tavolo rotondo con quattro sedie in pelle
1	lampadario a sfera color oro
1	tappeto persiano grigio
1	mobile basso con ante
1	televisione grande con schermo piatto
1	Mobile da salotto su misura costituito da mobile basso da tre ante e tre pensili sospesi con ante in vetro
1	scrivania grigia con poltroncina bianca in pelle
1	divano con tre sedute
1	mobile piano bar in marmo
1	tavolo rettangolare con quattro sedie in pelle
1	televisione grande da parete
1	cucina su misura con top in marmo comprensiva di forno, microonde, cantinetta per vini, lavastoviglie, piano cottura, cappa aspiratrice e frigorifero doppia anta con congelatore
2	mobili modulari per camerette su misura
2	letti singoli
3	mobili a parete a tutta altezza con doppia anta color grigio
3	mobili a parete doppia anta color panna
2	mobili bassi camera da letto color grigio
1	comodino color grigio
1	letto matrimoniale in pelle bianca
1	Televisione grande da parete
1	Grammofono a tromba
2	Sgabelli bianchi
3	Lampade sferiche bianche da esterno di diversi diametri
1	Dondolo bianco da esterno

il valore complessivo di tali beni è stimato in € 77.930,00 oltre IVA ordinaria.

LOTTO 1:

PREZZO BASE: € 603.641,00 (Euro seicentotremilaseicentoquarantuno /00) tale importo è dato dal prezzo base del precedente esperimento di vendita di Euro 804.854,00 abbattuto del 25% e arrotondato.

OFFERTA MINIMA: € 452.731,00 (Euro quattrocentocinquantaduemilasettecentotrentuno/00) tale importo è da considerarsi determinato dal prezzo base di Euro 603.641,00 con minorazione di $\frac{1}{4}$ e arrotondamento.

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.G. 130/2023 Tribunale Bergamo - Lotto 1"

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00 (Euro diecimila/00)

* * *

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- pubblicazione sul sito www.astexpo.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 astexpo.fallcoaste.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 25 del mese di Settembre 2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 25 del mese di Settembre 2025 alle ore 13:00.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

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

La gara si svolgerà nella modalità **asincrona telematica** che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** secondo le modalità indicate dal presente Avviso.

L'accredito della cauzione dovrà avvenire non oltre le ore 12:00 del giorno 22 del mese di

Settembre 2025. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accreditamento della cauzione.

Per poter partecipare all'asta, l'offerente telematico dovrà produrre la seguente documentazione:

- offerta irrevocabile di acquisto, debitamente compilata e firmata su tutte le pagine dall'offerente, con specifica del lotto di interesse;
- 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;
- 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'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge versando il relativo importo (pari ad € 16,00) tramite bonifico sul conto corrente sopra indicato.

L'offerente telematico dovrà far pervenire la documentazione di cui sopra all'indirizzo PEC astexposrl@pec.it entro e non oltre le **ore 12:00 giorno 22 del mese di Settembre 2025**. Entro lo stesso termine, l'offerente dovrà registrarsi alla piattaforma di vendita www.astexpo.it: durante la registrazione al sito sarà richiesto all'utente l'inserimento dei propri dati personali e di un indirizzo di posta elettronica valido.

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.

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

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

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il Commissionario utilizzerà il portale www.astexpo.it.

Gli utenti che avranno formulato le offerte come sopra indicato saranno abilitati il giorno della vendita, una volta riscontrato l'effettivo accredito del deposito cauzionale e verificata la correttezza e completezza dei documenti richiesti.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astexpo.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali:

- 1) la prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno all'offerta minima ammissibile;
- 2) nell'ipotesi di presentazione di **una offerta valida**, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'unico offerente, anche nel caso di mancata connessione/presenza dello stesso;
- 3) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma di vendita www.astexpo.it sul prezzo offerto più alto.

Rilanci in modalità asincrona: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo sopra indicato per i singoli lotti.

I rilanci vengono formulati esclusivamente **in via telematica**. Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza il sistema provvede a prolungare di 5 minuti il tempo della gara.

Il sistema non consente l'invio di offerte che non rispettino i criteri sopra indicati né accetta offerte con decimali.

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 Curatore 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 Curatore 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 Giudiziale n. 130/2023" o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il Curatore 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 Curatore.

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 Curatore entro le 24 ore successive all'aggiudicazione.

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 15.00, 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.