

Tribunale di Bergamo
Seconda Sezione civile, procedure concorsuali ed esecuzioni forzate
Liquidazione Giudiziale n. 86/2024 – CONSULT COMMERCIALE SRL

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magrì

Curatore: Dott. Alberto Arzuffi

AVVISO DI VENDITA
A MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Quarto esperimento

Piattaforma di pubblicazione: 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 DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 2 – Porzione di capannone artigianale, dotato di locali accessori, sito nel Comune di Rodigo (MN), località Rivalta sul Mincio, Strada Francesca Est n. 133.

Tale porzione di capannone artigianale, risulta in completo stato di abbandono da diversi anni, e comprende:

- Locali posti al piano seminterrato, composti da esposizione, due magazzini, due ripostigli e zona servizi igienici. Tali locali dispongono di accesso diretto dall'area scoperta;
- Cabina elettrica situata verso il confine della proprietà in lato nord – est;
- Locali posti al piano terra, composti da tre sale esposizione, accessibili solo da una scala esterna in struttura metallica;
- Corpo di fabbrica posto lungo il lato nord – est della proprietà, occupato da cinque rimesse, due officine, un deposito e tre tettoie. Anche tale corpo accessorio dispone di accesso diretto dall'area scoperta pertinenziale.

I piani seminterrato e terra dispongono di collegamento tramite un montacarichi, in disuso.

L'area scoperta di proprietà esclusiva dispone di due accessi carrai che immettono nell'area cortilizia di altra proprietà e sulla quale è stata costituita servitù di passaggio a favore del bene immobile oggetto della presente valutazione per raggiungere la strada comunale.

Identificazione catastale:

numero	dati anagrafici			diritti e oneri reali				quota				
01	Consult Commerciale S.r.l.			proprietà				1/1				
comune:	Rodigo (Mn)			data visura:				28 Luglio 2024				
indirizzo:	Strada Francesca Est s.n.											
n.	dati identificativi						dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	---	45	57 231	306 4	---	D/7	---	S1	---	---	3.089,96	
02	---	45	69	301	---	D/1	---	T	---	---	11,40	
03	---	45	231	2	---	D/8	---	T	---	---	7.420,00	
04	---	45	231	3	---	D/7	---	T	---	---	1.555,96	

Si precisa che:

- l'immobile risulta libero;
- l'immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione in sede di atto di vendita; si allega ispezione ipotecaria.

Concessione per derivazione di acque sotterranee ad uso igienico.

Si evidenzia che la perizia di stima allegata al presente bando di vendita segnala l'esistenza della servitù perpetua di condotta idrica con diritto di attingimento di acqua dal pozzo insistente sul mappale n. 231/3, costituita in forza di atto del notaio Francesco Amabile di Verona in data 23 Agosto 2023, repertorio n. 9.039, trascritto il 06 Settembre 2023 ai nn. 4244/3127.

Tale servitù è a carico dell'area di pertinenza della porzione di fabbricato distinta in Catasto al foglio n. 45 mappali nn. 231/2 e 231/3 ed a favore delle unità immobiliari di cui al foglio n. 45 mappale graffato n. 57/303 – 231/1 e mappale n. 57/304, non di proprietà della Procedura.

In relazione a tale pozzo, la Provincia di Mantova, con Atto Dirigenziale n° PD / 1087 del 24/07/2025, notificato alla Procedura in data 04/09/2025, ha attribuito *“per un periodo di anni 20 (venti) successivi e continui, decorrenti dalla data di notifica del presente provvedimento, alla ditta Consult Commerciale S.r.l., nella persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Via Jacopo Palma il Vecchio n. 157 a Bergamo, la concessione di una piccola derivazione di acque sotterranee ad uso igienico, su terreno catastalmente censito al Foglio n. 45, Mappale n. 231 del Comune di Rodigo, subordinandola al rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nell'allegato disciplinare che regola le condizioni di concessione e che forma parte integrante e sostanziale di questo provvedimento”*.

La Concessione con il relativo disciplinare è allegata al presente bando di vendita.

La cessione del bene immobile comporterà l'assunzione da parte dell'aggiudicatario di ogni onere e obbligo derivante dal predetto disciplinare a far data dal trasferimento della proprietà del bene, con voltura della concessione presso la Provincia di Mantova a cura e spese dell'aggiudicatario.

PREZZO LOTTO 2:

Prezzo base: € 65.391,00 (Euro sessantacinquemilatrecentonovantuno/00)

Offerta minima ammissibile: € 49.044,00 (Euro quarantanovemilaquarantaquattro/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare 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.G. 86/2024 Tribunale Bergamo - Lotto 2".

Rilancio minimo: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

* * *

LOTTO 3 – Appartamento sito nel Comune di Urago d'Oglio (BS), Via Antonio Stradivari n. 14

L'appartamento è posto al primo piano, di un complesso immobiliare a carattere artigianale, si compone di soggiorno con cucina a vista, ripostiglio, disimpegno notte, camera da letto con cabina armadio, bagno, loggia prospettante in lato ovest.

Dal soggiorno si accede al piano secondo, sottotetto, occupato da soppalco con diversi locali mansardati e non abitabili; si precisa che nelle due intercapedini sono stati ricavati un bagno e una camera da letto con cabina armadio.

L'accesso all'abitazione avviene da un vano scala esclusivo, in corpo esterno, collegato alla strada pubblica tramite il cortile in comune con la porzione di capannone artigianale di cui prima ne era pertinenza.

Come indicato nell'atto di acquisto, l'unità immobiliare è dotata di impianto fotovoltaico della potenza pari 4,14 kW, installato sulla copertura dell'edificio.

Identificazione catastale:

numero	dati anagrafici						diritti e oneri reali		quota			
01	Consult Commerciale S.r.l.						proprietà		1/1			
comune:	Urago d'Oglio (Bg)						data visura:		28 Luglio 2024			
indirizzo:	Via Castelvovati											
n.	dati identificativi						dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €	
01	NCT	15	152	15	---	A/3	4	1 – 2	vani 5,5	mq. 136	238,60	

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; si allega ispezione ipotecaria;

PREZZO LOTTO 3:

Prezzo base: € 44.719,00 (Euro quarantaquattromilasettecentodiciannove/00)

Offerta minima ammissibile: € 33.540,00 (Euro trentatremilacinquecentoquaranta/00)

Cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare 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.G. 86/2024 Tribunale Bergamo - Lotto 3".

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

* * *

Il tutto come meglio descritto nelle perizie dell'esperto Geom. Nadia Lorenzi che espone nel dettaglio lo stato di fatto e di diritto delle proprietà.

Tali perizie formano parte integrante ed inscindibile del presente avviso.

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.astexpo.it.
- pubblicazione sul sito www.immobiliare.it
- pubblicazione sul sito www.tribunale.bergamo.it;

Tra l'ultimazione della pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno 30 del mese di Luglio 2026 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 30 del mese di Luglio 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 27 del mese di Luglio 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, 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.

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.G. 86/2024 Tribunale di Bergamo – *specificare il n. del lotto*". **La cauzione dovrà essere accreditata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27 del mese di Luglio 2026. Si consiglia pertanto di procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo rispetto a tale data onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito 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 su ogni pagina;
- 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);
- modulo comunicazione IBAN per la restituzione della cauzione in caso di non aggiudicazione;
- 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.

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.

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 60 giorni dall'aggiudicazione**, a pena decadenza, dovrà versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione 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 60 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 alla "Liquidazione Giudiziale Consult Commerciale Srl" 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge, senza garanzie da parte della Procedura.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica, edilizia e catastale/tavolare; con espresso esonero della Procedura da ogni responsabilità.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della Procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La Procedura non assume, inoltre alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente indicate in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti ed eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi onere e spesa, con esonero della Procedura da qualsiasi garanzia o onere al riguardo.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità, ivi inclusi gli eventuali titoli di occupazione opponibili da parte di terzi degli immobili posti in vendita, assumendosene ogni rischio.

Ogni onere fiscale relativo alla vendita, le spese di trasferimento nonché quelle di cancellazione delle formalità gravanti, sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

La vendita è soggetta ad imposta di registro/Iva, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote vigenti al momento dell'atto di vendita.

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 l'Ausiliario Astexpo S.r.l. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 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.