



**TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G. 4/2024**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

Gestore vendita telematica: Edicom Finance s.r.l.

Portale vendita telematica: www.garavirtuale.it

Custode giudiziario: Avv. Giovanni Bertino, e-mail: segreteria@giovanibertino.it, tel. 035.213033.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA ASINCRONA
SECONDO NESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., **Avv. GIOVANNI BERTINO**, con studio in Bergamo, Via Matris Domini n. 3, associato ai fini della presente esecuzione alla VE-DE con sede in Bergamo, via Verdi n. 2:

- vista l'ordinanza di delega dell'11 giugno 2024
- vista la perizia depositata agli atti;
- vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente munito di titolo esecutivo;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c. e 569 c.p.c.

AVVISA CHE

il giorno **18 DICEMBRE 2024 ALLE ORE 15,00 per il lotto UNO e DUE**
avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili in calce descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO UNO

In Comune di ZANICA (Bergamo) (cap 24050), via Crema n. 10/12

Quota e tipologia del diritto – 1/1 PIENA PROPRIETA' dei seguenti immobili:

a) CAPANNONE A PIANO TERRA

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



Il capannone fa parte di un più ampio complesso di fabbricati costituito da 4 capannoni industriali/artigianali, n. 2 laboratori e n. 2 cabine elettriche, edificato con Concessione Edilizia nel 1987 ed a seguito delle successive varianti ultimato nel 1989.

L'accesso al capannone dalla via Crema avviene sia dall'area scoperta di pertinenza a nord che da quella a sud (civ. 10/12).

Il capannone ha una superficie lorda di complessiva di mq. 868 ca., di cui mq. 52 ca destinati ai locali accessori quali servizi, spogliatoi e ufficio.

Il cortile di pertinenza a nord ha una superficie di mq. 395 ca, mentre quello a sud di ca. mq. 199.

L'edificio ha un'altezza interna di circa ml 6,50 il capannone mentre i locali accessori di ml 3,00.

L'intero fabbricato è composto da un piano complessivo fuori terra.

L'immobile – CAPANNONE ARTIGIANALE - è identificato al **catasto Fabbricati del Comune di Zanica** (Bergamo) al foglio 14, particella 5201, subalterno 3, indirizzo: via Crema sn, piano terra, comune Zanica (Bergamo), categoria C/3, classe 2, consistenza 935 mq, superficie mq. 842, rendita € 3380,21.

Confini: da nord in senso orario: via Crema, altra U.I. ai subb. 1 e 2, via Crema, altra U.I. al sub. 705.

b) CABINA ELETTRICA

La cabina elettrica ricavata nell'area pertinenziale a sud del fabbricato è accessibile direttamente dalla via Crema.

Cabina elettrica è identificata al **catasto Fabbricati del Comune di Zanica** (Bergamo) al foglio 14, particella 5201, subalterno 701, indirizzo: via Crema sn, piano terra, comune Zanica (Bergamo), categoria D/1, rendita € 92,96.

Confini: da nord in senso orario: altra U.I. al sub. 3 e via Crema

NOTIZIE URBANISTICO-EDILIZIE

PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3008/51

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/05/1985

Rilascio in data 28/05/1985 al n. di prot. 4463

Numero pratica: 3585/63

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione Capannone

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/06/1986 al n.di prot. 775. La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Richiesta da parte del Comune di integrazioni, senza seguito.

Numero pratica: 5122/117

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione Capannone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1986

Rilascio in data 24/12/1987 al n. di prot. 5122

Numero pratica: 1355/21

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.5122/117

Per lavori: Formazione Capannone

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/02/1989

Rilascio in data 21/04/1989 al n. di prot. 1355

Abitabilità/agibilità in data 02/02/1990 al n. di prot. 1766

NOTE: Documenti correlati: - domanda di certificato di agibilità del 02.02.1990 a prot.n.1766, parere favorevole del 31.02.1990 a prot.n.30.

Numero pratica: 3713/69

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Formazione accesso carrale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1989

Rilascio in data 28/07/1989 al n. di prot. 3713

NOTE: Documenti correlati: - comunicazione inizio lavori del 13.09.1989 a prot.n.6278 per inizio lavori 14.09.1989; - comunicazione fine lavori del 06.06.1990 a prot.4473 per fine lavori 04.06.1990.

Numero pratica: 6461/118

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante

Note tipo pratica: 2^ Variante alla C.E. n.5122/117

Per lavori: Modifica aperture e tavolati interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/09/1989

Rilascio in data 24/11/1989 al n. di prot. 6461

Abitabilità/agibilità in data 27/12/1989 al n. di prot. 8912

NOTE: Documenti correlati: - comunicazione di inizio lavori del 18.12.1989 a prot.n.8636 del 21.12.1989; - comunicazione di fine lavori del 27.12.1989 a prot.n.8910 del 27.12.1989; - domanda di certificato di agibilità del 27.12.1989 a prot.n.8912, parere favorevole del 04.05.1990 a prot.n.3581; - richiesta nulla osta per attività produttive del 18.12.1989 a prot.n.8636, parere favorevole del 06.02.1990 a prot.n.888.

Numero pratica: 5122/117

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Formazione Cabina elettrica e accesso carrale in lato sud



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1995 al n. di prot. 2145

NOTE: Documenti correlati: - denuncia opere in conglomerato cementizio armato del 25.07.1995 a prot.n.8145; costituzione di servitù industriale per cabina di trasformazione n.3615 del 25.07.1995 a prot.n.8145.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Crema n.10/12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il solaio di copertura dei locali accessori è stato reso accessibile mediante scala di collegamento in ferro, determinando s.l.p. aggiuntiva.

Regolarizzabile mediante: non regolarizzabile

Descrizione delle opere da aggiornare: Dovrà essere rimossa la scala d'accesso al solaio per ripristino dello stato di fatto autorizzato, previa presentazione di DIA, poichè non vi è residua s.l.p. per regolarizzare l'ampliamento.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istanza presentata da Aggiudicatario per smantellamento scala e ripristino stato autorizzato + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima per compl. € 2.000.</i>	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli accertamenti sono stati condotti mediante la disamina della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale; pertanto, non si assumono responsabilità in merito ad un diverso esito laddove dovessero essere rinvenute altre pratiche edilizie.

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Crema n.10/12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) il solaio sovrastante i locali accessori di servizio del capannone accessibile da una scala interna non è stato censito; b) sull'area esterna scoperta a sud di pertinenza del capannone al sub.3 non è stato indicato l'ingombro della cabina elettrica di cui al sub.701.



Per quanto sopra indicato NON si dichiara la conformità catastale

STATO OCCUPATIVO: il capannone è affittato. Il canone di locazione mensile è di € 2.500,00 oltre IVA, e quindi pari ad € 3.050,00.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 419.715,33

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: € 314.786,50

AUMENTO MINIMO: € 5.000,00

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario

TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 17 dicembre 2024 ore 12,00.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: soggetto ad IVA.

LOTTO DUE

**In Comune di GRASSOBBIO (Bergamo) (cap 24050)
via Amerigo Vespucci SN**

Quota e tipologia del diritto – 1/1 PIENA PROPRIETA' del seguente immobile:

BOX A PIANO INTERRATO

l'immobile oggetto della procedura fa parte del più ampio fabbricato denominato "Supercondominio Grassobbio Centro Interrato", realizzato nel 2002 e costituito da n. 66 box e posti auto scoperti, n. 3 uffici, n. 3 negozi e n. 4 depositi. Dalla via Vespucci /via Martin Luther King avviene l'accesso carrale che conduce al corsello condominiale coperto e quindi al box al piano interrato.

Il box ha una superficie lorda di mq. 43.

L'immobile è identificato al **catasto Fabbricati del Comune di Grassobbio** (Bergamo) al foglio 4, particella 4655, subalterno774, indirizzo: via Vespucci sn, piano S-1, comune Grassobbio (Bergamo), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie mq. 44, rendita € 70,24.

Confini: da nord in senso orario: altra U.I. al sub. 775, corsello condominiale al sub. 712, altre u.i. ai subb. 773 E 760.

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 155

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni n.446

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/12/1990

Rilascio in data 15/05/1992 al n. di prot. 8459

Numero pratica:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni n.635

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione Oggetto: variante

Presentazione in data 18/02/1993

Rilascio in data 04/02/1994 al n. di prot. 1594

Numero pratica: 155

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni n.653

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/1993

Rilascio in data 22/04/1994 al n. di prot. 9228

Numero pratica: 96

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione Oggetto: variante

Presentazione in data 14/06/2002 al n. di prot. 8230

NOTE: Riguarda la riorganizzazione del Lotto G del Piano di Lottizzazione "Grassobbio Centro" (solo p.Terra)

Numero pratica: 96

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2002 al n. di prot. 12872

NOTE: Riguarda la riorganizzazione del Lotto G del Piano di Lottizzazione "Grassobbio Centro" (solo p.Terra)

Numero pratica: 96

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione Oggetto: variante

Presentazione in data 21/11/2002 al n. di prot. 15490

Abitabilità/agibilità in data 16/12/2002 al n. di prot. 16724



NOTE: Riguarda la riorganizzazione del Lotto G del Piano di Lottizzazione "Grassobbio Centro". Fine lavori 16.12.2002.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Si dichiara la conformità edilizia.

Note: Gli accertamenti sono stati condotti mediante la disamina della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale; pertanto, non si assumono responsabilità in merito ad un diverso esito laddove dovessero essere rinvenute altre pratiche edilizie.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si dichiara la conformità catastale.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 191,46 (PREVENTIVO 2023-2024).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 92,69 (ULTIMI 2 ANNI).

Per quanto riguarda le spese condominiali l'Amm.re, mi ha prodotto con mail del 22.02 e 06.05.2024 copia del verbale di assemblea del Cond.nio "Supercondominio Grassobbio Centro Interrato", con allegati consuntivo spese, nonché preventivo di spesa 2023-2024 dai quali emerge che l'Esecutato è a debito della somma di € 6,09 relativi al saldo gestione 2022/2023 ed € 86,60 relativi alla gestione 2023-2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non segnalati.

STATO OCCUPATIVO: libero.

PREZZO BASE DI VENDITA: € 20.827,22

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: € 15.620,42

AUMENTO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario

TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 17 dicembre 2024 ore 12,00.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA: soggetto ad IVA.

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



A quanto in oggetto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come indicato nella perizia agli atti della procedura.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i., così come integrato dall'art.46, quinto comma, del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti– per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si evidenzia che:

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- la liberazione dell'immobile sarà attivata a cura del custode giudiziario;
- gli oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà a disposizione per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL
DECRETO MINISTERIALE**

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n.

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.



3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 1 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta



elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);



- g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI BERGAMO- ESEC. IMMOB. 4/2024 R.G., acceso presso la BANCA GALILEO - FILIALE DI BERGAMO - IBAN: IT38Z0326711100000200001041, con causale 'Asta'; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, 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.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;



6.SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7.TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8.OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.



9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale), entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto



dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

5. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 Il co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati anche sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla



Ve-De VENDITE DELEGATE

Via Verdi n°2 - 24121 - Bergamo

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia luogo a causa di ciò, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

4. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



Ve-De VENDITE DELEGATE

Via Verdi n°2 - 24121 - Bergamo

Per visionare l'immobile contattare il custode giudiziario Avv. Giovanni Bertino, mail: segreteria@giovannibertino.it, tel: 035.213033. Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per informazioni sulla **VENDITA** rivolgersi al professionista delegato AVV. GIOVANNI BERTINO tel. 035/21.30.33 – fax. 035/23.6085, e-mail: segreteria@giovannibertino.it esclusivamente dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Bergamo, 30 settembre 2024

Il Professionista Delegato

AVV. GIOVANNI BERTINO

Avv. Giovanni Bertino

TEL: 035 213033 FAX: 035 236085

EMAIL: STUDIOLEGALE@GIOVANNIBERTINO.IT GIOVANNI.BERTINO@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT