

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**  
**GIUDIZIO DIVISIONALE N. 1187-2024 R.G.**  
**G.E. dott. ssa ANGELA RANDAZZO**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. ANGELO MANAZZA**  
**(tel. 035-215205 – e-mail: manazza@manazzaputorti.it)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**PRIMO ESPERIMENTO**

La **Dott.ssa Paola Orlandini**, nominato **Professionista Delegato** (referente della procedura) con ordinanza in data 19/9/2024

**AVVISA CHE**

per il tramite del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) il giorno **01 aprile 2025** alle ore **17.00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 2 - in Comune di ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Via Gerolamo Vignola n. 16**

**Intera piena proprietà** di unità abitativa di circa mq. 482,52 in unico corpo di fabbrica di antica formazione posta al piano terra, primo e seminterrato con due cantine, un ingresso con androne e cortile interno comune al Lotto 3 e ampie aree a verde (giardino con ortaglie) attorno all'edificio; l'unità abitativa presenta al piano terra una cucina, un soggiorno, un disimpegno e un bagno. Esternamente si trova un porticato con un locale ripostiglio con a lato una scala che conduce alla cantina del piano interrato, un porticato con scala che conduce ad altro locale interrato posto sotto edificio confinante di altra proprietà e un collegamento diretto alle aree esterne esclusive ad uso giardino ed ortaglie con cortiletti, corselli e scalinate. Una scala esterna posta sul lato Est conduce al piano superiore composto da due camere e un balcone collegato alla scala. L'ingresso comune è solo pedonale. L'immobile si trova in contesto urbano, agricolo e paesaggistico di grande pregio.

L'immobile allo stato attuale si trova in pessime condizioni di manutenzione generale ed in stato di abbandono.

**PREZZO BASE D'ASTA € 64.044,00**

**OFFERTA MINIMA € 48.033,00**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile è libero

**RIFERIMENTI CATASTALI:**

Agenzia delle Entrate–Ufficio Prov. di Bergamo Territorio-Catasto Fabbricati–Comune di ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Via Gerolamo Vignola 16, Foglio 6, particella 998, subalterno 6, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 115 mq. – R.C. € 230,08

### **SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

L'esperto stimatore precisa che nel comune di Almenno San Salvatore è stato realizzato il Piano di Fabbricazione nel 1953; prima di questo anno nessuna pratica edilizia è conservata nell'archivio comunale. L'edificio oggetto di perizia è un immobile di antica costruzione costituito catastalmente con rappresentazione planimetrica solamente nel 1997.

#### **Numero pratica: 36/1998**

Concessione Edilizia con Contributo per lavori di Ristrutturazione Edificio in via G. Vignola

Presentazione in data 20/05/1998 al n. di prot. 4393

Rilascio in data 26/11/1998 al n. di prot. 10163

L'esperto stimatore precisa che i lavori autorizzati nella pratica edilizia non sono mai stati realizzati e gli oneri di urbanizzazione e costruzione non sono stati versati e la Concessione Edilizia risulta decaduta.

#### **Numero pratica: 02/2004**

Permesso a costruire per lavori di nuova costruzione di abitazione residenziale Bifamiliare

Presentazione in data 11/02/2004 al n. di prot. 1427

Rilascio in data 20/10/2004

L'esperto stimatore precisa che i lavori autorizzati nella pratica edilizia non sono mai stati realizzati e gli oneri di urbanizzazione e costruzione non sono stati versati e la Concessione Edilizia risulta decaduta.

L'esperto stimatore dichiara la conformità edilizia, urbanistica e catastale.

### **LOTTO 3 - in Comune di ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Via Gerolamo Vignola n. 16**

**Intera piena proprietà** di unità abitativa di circa 76,65 mq posta al piano terra e primo di fabbricato di antica formazione composto al piano terra da un locale cucina, un soggiorno, un piccolo ripostiglio nel sottoscala e scala di collegamento al piano superiore; al primo piano vi sono due camere, un bagno-WC e un ballatoio di collegamento dei locali alla scala esterna. L'unità immobiliare presenta l'ingresso con androne ed il cortile interno posto sul lato Sud del fabbricato in comune con il Lotto 2. L'ingresso comune è solo pedonale. Il sottotetto non è agibile. L'immobile si trova in contesto urbano, agricolo e paesaggistico di grande pregio. L'immobile allo stato attuale si trova in pessime condizioni di manutenzione generale ed in stato di abbandono.

**PREZZO BASE D'ASTA € 25.628,40**

**OFFERTA MINIMA € 19.221,30**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** immobile libero

**RIFERIMENTI CATASTALI:**

Agenzia delle Entrate–Ufficio Prov. di Bergamo Territorio-Catasto Fabbricati–Comune di ALMENNO SAN SALVATORE (BG) Via Gerolamo Vignola 16 - Foglio 6, particella 998, subalterno 5, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. € 188,25

**SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA**

L'esperto stimatore precisa che nel comune di Almenno San Salvatore è stato realizzato il Piano di Fabbricazione nel 1953. Prima di questo anno nessuna pratica edilizia è conservata nell'archivio comunale. L'edificio oggetto di perizia è un immobile di antica costruzione costituito catastalmente con rappresentazione planimetrica solamente nel 1997.

**Numero pratica: 36/1998**

Concessione Edilizia con Contributo per lavori di Ristrutturazione Edificio in via G. Vignola

Presentazione in data 20/05/1998 al n. di prot. 4393

Rilascio in data 26/11/1998 al n. di prot. 10163

L'esperto stimatore precisa che i lavori autorizzati nella pratica edilizia non sono mai stati realizzati e gli oneri di urbanizzazione e costruzione non sono stati versati e la Concessione Edilizia risulta decaduta.

**Numero pratica: 02/2004**

Permesso a costruire per lavori di nuova costruzione di abitazione residenziale Bifamiliare

Presentazione in data 11/02/2004 al n. di prot. 1427

Rilascio in data 20/10/2004

L'esperto stimatore precisa che i lavori autorizzati nella pratica edilizia non sono mai stati realizzati e gli oneri di urbanizzazione e costruzione non sono stati versati e la Concessione Edilizia risulta decaduta.

L'esperto stimatore dichiara la conformità edilizia, urbanistica e catastale.

**DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**[A]**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

**1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche mediante 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 soggetti 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 di seguito si riportano integralmente:

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

1. *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.*

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 2 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 o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, 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 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 soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, di cui al punto 4) del presente avviso di vendita, 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 simile, 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) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 n. 4 o 5 sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia 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, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche 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);
- copia 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 della relativa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 dai soggetti legittimati attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

La cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto deve essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **TRIB. BG R.G. 1187-2024 conto cauzioni** aperto presso la BCC Banca della Bergamasca e Orobica avente **IBAN IT26K089401110000000617607** con causale **“Asta”**; la cauzione dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, 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 all’unico maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte e nell’eventuale successivo avvio della gara ex art. 573 c.p.c..

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte il giorno ed all’ora sopra indicati, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti.

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.

In caso di **unica offerta di acquisto**, se l’offerta è pari o superiore al prezzo base d’asta si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente.

In caso di **più offerte valide di acquisto**, si procederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti, partendo dall’offerta più alta pervenuta, con modalità asincrona che avrà durata sino alle ore 15.00 del giorno successivo a quello fissato per l’esame delle offerte.

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 alla sua conclusione, prorogata se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno non festivo successivo.

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 utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

**Entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** (non prorogabili) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, e delle spese (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) .

#### **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 sia 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.

#### **ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2) in base alle indicazioni che verranno fornite dal delegato, **il saldo del prezzo** di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **TRIB. BG R.G. 1187-2024** aperto presso la BCC Banca della Bergamasca e Orobica avente **IBAN IT72I089401110000000617605** con causale **“saldo prezzo Lotto \_\_\_\_\_”** entro il termine indicato nell'offerta ovvero, qualora sia stato indicato

un termine superiore a 120 giorni, entro il termine massimo di 120 giorni, non prorogabile, decorrente dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale).

Entro il medesimo termine e con le medesime modalità dovrà essere effettuato il versamento di un fondo spese con causale **“fondo spese”** determinato forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene (interamente a carico dell'aggiudicatario) ivi compresa quella relativa al pagamento a suo carico della metà del compenso del professionista delegato previsto per la fase del trasferimento della proprietà ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15/10/2015, n. 227, con gli accessori di legge, comprese le spese generali, salvo integrazione in caso di maggiori spese effettivamente sostenute. In caso di vendite di immobili soggette a IVA il fondo spese dovrà essere integrato per il pagamento di tale importo.

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 professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista 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.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le formalità pubblicitarie previste a cura del professionista delegato, sono le seguenti:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>) dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia con planimetrie e congrua documentazione fotografica, da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. la pubblicazione della medesima documentazione per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c. sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.fallcoaste.it](http://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 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;

- d) 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;
- e) 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 a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode provvederà alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, su richiesta del medesimo, ai sensi del novellato art. 560 VI comma c.p.c.

### INFORMA

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

Le richieste di visita degli immobili devono essere formulate mediante richiesta da effettuarsi unicamente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> per eventuali ulteriori informazioni contattare il **custode giudiziario (tel. 035-215205 – e-mail: manazza@manazzaputorti.it).**

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

Bergamo, 15/01/2025

Firmato in modo digitale dal delegato

Dott.ssa Paola Orlandini