

**Professionista delegato**  
Avv. Claudia Badon  
Via Verdi n. 18  
24121 Bergamo (BG)  
tel. 035.0634961  
Mail: avv.claudia.badon@tin.it  
Pec: claudia.badon@bergamo.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 378/2022 R.G. es.**  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela Randazzo  
Esperto Estimatore Geom. Giovanna Paganessi  
Professionista Delegato avv. Claudia Badon  
Custode Giudiziario Dott.ssa Antonella Prosperini  
(c.f. PRSNL74L53A794S) tel. 035.232011  
mail: antonella.prosperini1974@gmail.com

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
I ESPERIMENTO**

La sottoscritta avv. Claudia Badon, con studio in Bergamo, Via Verdi n. 18, nominata Delegato alla Vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 23.10.2024 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., esaminati gli atti e i documenti del fascicolo telematico

**AVVISA CHE**

TRAMITE IL PORTALE **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

IL GIORNO **16.04.2025** ALLE ORE **16,00**

avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei beni immobili di seguito descritti con le modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita dettagliatamente indicata nel prosieguo.

**LOTTO 1**

**In Comune di Brembate 24041 (BG)**

**Via IV Novembre, 14/B**

Piena proprietà (quota intera) di abitazione bilocale di tipo economico posta al secondo piano. All'immobile si accede da scala comune ed è dotato di piccolo ingresso, bagno, zona giorno/cucina e camera ricavata nel soppalco raggiungibile da scala posizionata nella zona cucina.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brembate come segue:  
- Sez. Urb. BS Foglio 5, particella 337, subalterno 746 categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48 mq, rendita € 187,22.

Confini: altra u.i. di terzi, prospetto su via IV Novembre, appartamento part. 337 sub 747, enti comuni sub.733, salvo altri.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato costruito *ante* 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 110 DIA 8861/2007; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico). Per lavori.... Oggetto: ristrutturazione. Presentazione in data 09/07/2007 al n. di prot. 8861. NOTE: - Variante non presentata; - Richiesta agibilità non presentata.

➤ Conformità urbanistica: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

➤ Conformità edilizia: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità: *“l'unità immobiliare in oggetto, si presenta con piccolo ingresso, bagno, soggiorno di h. 2,02 mt, cucina con altezza variabile e soppalco su cui è stata ricavata la camera. Nella DIA depositata presso l'UT del Comune di Brembate, il progetto prevedeva cucina e camera su un unico piano e con altezza minima di mt. 2,70 con soprastante un ripostiglio ricavato col soppalco avente altezza tra i 0,78 e i 1,40 mt., quindi non agibile; visto quanto indicato dal regolamento locale d'igiene, non è possibile sanare la porzione adibita a soggiorno e avente l'altezza di mt. 2,02, pertanto è necessaria la demolizione dell'attuale soppalco, previa presentazione della richiesta di sanatoria, andando a regolarizzare l'unità abitativa come monolocale. Ad oggi non risulta agli atti nessuna richiesta di agibilità. Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria con demolizione struttura soppalcata. Descrizione delle opere da aggiornare: - Demolizione completa soppalco; - Sanatoria per mancata realizzazione camera al piano secondo e trasformazione di bilocale in monolocale (unico vano con servizio); - Richiesta agibilità. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE Rilievo dell'unità e restituzione grafica € 384,30; Redazione e presentazione sanatoria € 1.921,50; Demolizione soppalco con conferimento in discarico del materiale e ripristino murature € 1.650,00; Adeguamento impianti per rilascio certificati conformità € 2.200,00; Stesura e presentazione richiesta Agibilità € 1.281,00; Diritti comunali per Agibilità € 52,00; Sanzione per Sanatoria € 1.000,00; Diritti per Sanatoria € 78,00 Totale oneri: € 8.766,80”, già detratti dal prezzo di vendita;*

➤ Conformità catastale: il perito NON ha dichiarato la conformità catastale avendo riscontrato le seguenti irregolarità: *“da sopralluogo risulta che la zona indicata in planimetria come soggiorno/cucina è adibita a soggiorno, la camera è adibita a cucina, mentre nell'area soppalcata, collegata al piano secondo da scala a chiocciola, non si trova il ripostiglio, bensì la camera. Le altezze riportate in planimetria non corrispondono a quelle rilevate in loco (mt. 2,02 anziché mt. 2,70). Infine, nella planimetria viene indicato il civico 18 in luogo del 14/b.*

*Regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale. Descrizione delle opere da aggiornare: Sostituzione planimetria aggiornata. Oneri di regolarizzazione: - Rilievo di precisione dell'unità immobiliare € 384,30 - Stesura e deposito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo della planimetria catastale aggiornata completa della documentazione necessaria € 512,40 - Diritti Catastali € 50,00 Totale oneri: € 946,70", già detratti dal prezzo di vendita.*

Ulteriori informazioni per gli offerenti: sugli immobili posti in vendita risulta trascritto decreto di sequestro preventivo del Giudice per le Indagini Preliminari in data 26/06/2012 - Registro Particolare 19444 Registro Generale 28768 Repertorio 10278/2008 del 13/03/2012 e che in esito al procedimento ex art. 666 c.p.p. il Tribunale di Milano ha dichiarato inopponibile alla creditrice procedente, tale trascrizione pregiudizievole non verrà cancellata a cura della procedura.

L'unità immobiliare risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>prezzo base d'asta</b>             | Euro 21.100,00                 |
| <b>offerte minime in aumento</b>      | Euro 1.000,00                  |
| <b>offerta minima ex art. 571 cpc</b> | Euro 15.825,00                 |
| <b>cauzione</b>                       | pari al 10% del prezzo offerto |

## **LOTTO 2**

### **In Comune di Brembate 24041 (BG)**

#### **Via IV Novembre, 14/B**

Piena proprietà (quota intera) di appartamento trilocale di tipo economico posto al secondo piano. All'immobile si accede da scala comune ed è dotato di ingresso, zona soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, doppia camera e ripostiglio ricavato nel soppalco raggiungibile con scala in legno a pioli installata nel disimpegno.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brembate (BG) come segue:

- S.U. BS, Foglio 5, particella 337, subalterno 747, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita € 262,10.

Confini: appartamento part. 337 sub 746, fronte su via IV Novembre, unità part. 333, altra u.i. e balcone comune part.337 sub 733, salvo altri.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato costruito *ante* 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 110 DIA 8861/2007; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico); Per lavori.... Oggetto: ristrutturazione; Presentazione in data 09/07/2007

al n. di prot. 8861; NOTE: - Variante non presentata; - Richiesta agibilità non presentata;

➤ Conformità urbanistica: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

➤ Conformità edilizia: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia, riscontrando le seguenti irregolarità: *“Nell'unità periziata, l'altezza della zona soppalcata è inferiore ai mt. 2,70 dichiarati e vi è una diversa e minore collocazione dei lucernari nel tetto. Ad oggi non risulta agli atti nessuna richiesta di Agibilità. Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: - Richiesta di sanatoria e cambio destinazione d'uso dell'area soppalcata, da soggiorno a disimpegno, e cambio d'uso per la cameretta, da camera a ripostiglio, per la diminuita superficie aeroilluminante. - La zona giorno (cucina/soggiorno) dovrà essere ridimensionata e divisa (con muratura) dalla restante area adibita a ingresso e disimpegno al fine di garantire il corretto rapporto aeroilluminante (si veda regolamento locale d'igiene). - Aggiornamento nell'elaborato grafico con indicato correttamente il muro divisorio tra cucina e bagno. Da sopralluogo risulta che il bagno ha inglobato una finestra indicata nella zona giorno. Oneri di regolarizzazione: Rilievo dell'unità e restituzione grafica € 384,30 Redazione e presentazione sanatoria € 1.921,50 Adeguamento impianti per rilascio certificati conformità € 2.200,00 Stesura e presentazione richiesta Agibilità € 1.281,00 Diritti comunali per Agibilità € 52,00 Sanzione per Sanatoria € 1.000,00 Diritti per Sanatoria € 78,00 Realizzazione tavolato divisorio tra cucina/soggiorno e ingresso disimpegno, completa di intonaco al civile e porta di comunicazione € 2.200,00 Totale oneri: € 9.116,80”*, già detratti dal prezzo di vendita.

➤ Conformità catastale: il perito NON ha dichiarato la conformità catastale, riscontrando le seguenti irregolarità: *“Da sopralluogo risulta che la zona soppalcata al p.2° ha un h. di mt.2,44 e non mt.2,70 come indicato in planimetria; risultano inoltre indicati alcuni lucernari in posizione errata o inesistenti. Le altezze riportate in planimetria non corrispondono a quelle rilevate in loco. Nella planimetria viene indicato il civico 18 in luogo del 14/b. Regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale Descrizione delle opere da aggiornare: Sostituzione planimetria aggiornata Oneri di regolarizzazione Rilievo di precisione dell'unità immobiliare € 384,30 Stesura e deposito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo della planimetria catastale aggiornata completa della documentazione necessaria € 512,40 Diritti Catastali € 50,00 Totale oneri: € 946,70”* già detratti dal prezzo di vendita.

Ulteriori informazioni per gli offerenti: sugli immobili posti in vendita risulta trascritto decreto di sequestro preventivo del Giudice per le Indagini Preliminari in data 26/06/2012 - Registro Particolare 19444 Registro Generale 28768 Repertorio 10278/2008 del 13/03/2012 e che in esito al procedimento ex art. 666 c.p.p. il Tribunale di Milano ha dichiarato inopponibile alla creditrice precedente, tale trascrizione pregiudizievole non verrà cancellata a cura della procedura.

L'unità immobiliare risulta occupata da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>prezzo base d'asta</b>             | Euro 45.000,00                 |
| <b>offerte minime in aumento</b>      | Euro 1.000,00                  |
| <b>offerta minima ex art. 571 cpc</b> | Euro 33.750,00                 |
| <b>cauzione</b>                       | pari al 10% del prezzo offerto |

## DETERMINA

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

### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

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

- Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal professionista delegato per il loro esame, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi;

- come previsto dall'ordinanza di delega, si stabilisce che ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale (i c.d. "presentatori") siano esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.

Il presentatore deve essere altresì il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.

- Le offerte dovranno essere 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, di seguito riportate:

#### *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;*
- 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. 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 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 forma 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'art. 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 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'art. 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 servizi internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

Per maggiori dettagli, si rinvia al "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e al "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale", consultabili nell'anzidetta sezione del sito <https://pvp.giustizia.it>.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve quindi 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 dall'offerente**). 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 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**);
- 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 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) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati 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.

## 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 cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno (se scaduto/a, dovrà essere altresì allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo);
- 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;
- 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 sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima.

## **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.

## **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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.

## **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.

## **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca Galileo S.p.A., intestazione "CC CAUZIONI TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 378/2022",

**IBAN: IT55Z032671110000200001317**

con causale "Asta lotto N. ....";

la cauzione dovrà essere accreditata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

## **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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 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;

Non verranno prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara.

## **TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE**

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 aggiudicazione (termine 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;

In caso di vendita di immobili soggetta ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.

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. l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione producendo la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

5. 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**

Ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno inseriti, almeno 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

Ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicati sui seguenti siti:

[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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative all'immobile venduto, qualora non soddisfatte nella procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. Cod. civ. che dispone: "*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*".

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008, n. 37, 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), 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 di cui all'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 comunicazione del decreto di trasferimento.

**d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, che saranno cancellate, nei limiti di legge, a cura e a spese della procedura.

**e)** se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione del compendio immobiliare sarà effettuata a cura del custode giudiziario, su espressa richiesta dell'aggiudicatario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione, in osservanza dell'art. 560, VI co., c.p.c., senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti;

Per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e ad eventuali difformità edilizie, si deve fare riferimento alla perizia consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui portali nazionali indicati.

**f)** 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;

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

**e)** maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno 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 inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, su richiesta 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.

Si informa, inoltre, che, in base a quanto disposto dall'”Ordine di servizio” del Presidente della II Sezione civile del Tribunale di Bergamo in data 13/09/2023, Prot. n. 2126/2023, pubblicato sul portale del Tribunale di Bergamo in data 14/09/2023, la dichiarazione di cui all'art. 585, IV comma c.p.c. dovrà essere resa dall'aggiudicatario (ed allegata alla bozza di decreto di trasferimento) anche per le procedure già pendenti al 28/02/2023 ed il professionista delegato dovrà acquisire tale dichiarazione da rendere secondo i facsimili distinti per persone fisiche e persone giuridiche.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

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, lì 19.12.2024.

Firmato digitalmente dal professionista delegato  
Avv. Claudia Badon