



**Tribunale Ordinario di Bergamo**  
**Procedura Esecutiva n. 430/2022 R.G.E.**  
**G.E. dott.ssa Fazia Gusberti**  
**Custode Giudiziario avv. Silvio Lussana c.f. LSS SLV 73S27 A794H**  
**Tel. 035.211335 - email silviolussana@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**TERZO ESPERIMENTO**

L'avv. Silvio Lussana, nominato Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza in data 17.04.2023

**AVVISA CHE**

il giorno **25.07.2024**, alle ore **15:00**

tramite il portale **www.fallcoaste.it** del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l. avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

del seguente **LOTTO UNICO** in

**Comune di Sedrino (BG), via Pratomano n. 15**

Quota intera della piena proprietà di edificio di tre piani fuori terra costituito al piano terra da appartamento composto da ingresso con scala di accesso ai piani superiori, locale utilizzato a cucina, soggiorno/salotto, cucina, piccola camera, bagno, un disimpegno con annesso bagno cieco, ripostiglio sottoscala, nonché area pertinenziale a bosco sul retro; al piano primo da appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, un disimpegno con bagno e locale multiuso posti a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento, un balcone; al piano secondo da sottotetto composto da quattro locali al rustico e un balcone.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sedrino (BG) al \* foglio **3** mappale **4903** subalterno **2**, cat. **A/3**, via Pratomano 15, consistenza 5,5 vani, piano T, R.C. Euro 326,66; \* foglio **3** mappale **4903** subalterno **3**, cat. **A/3**, via Pratomano 15, consistenza 5,5 vani, piano 1, R.C. Euro 326,66; \* foglio **3** mappale **4903** subalterno **4**, cat. **C/2**, via Pratomano 15, consistenza mq. 98, piano 2, R.C. Euro 156,90.

Con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge, tra cui i beni comuni non censibili di cui al Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune foglio 3, particella 4903, subalterno 701, cat. BCNC, via Pratomano n. 15, piano T.

### **Provvedimenti edilizi**

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, l'intero edificio è stato realizzato in data antecedente all'01.09.1967 e, nei decenni, è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti in economia direttamente dai proprietari di cui non si ha traccia negli archivi comunali.

### **Difformità**

Il perito stimatore ha dichiarato la non conformità edilizia e catastale degli appartamenti e, in particolare, ha rilevato come:

*“Note generali: (...) Nella parte comune (mapp.701 -BNC) è stato realizzato un manufatto abusivo con la funzione di gazebo aperto su 3 lati, che deve essere rimosso in quanto nel PGT è vietata la realizzazione di tali manufatti nelle zone del tessuto storico”;*

nonchè

a) quanto alla non conformità edilizia dell'appartamento al piano terra (particella 4903/2) che:

*“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Realizzazione abusiva tettoia (da demolire) - Realizzazione abusiva ricovero attrezzi (da demolire) - Realizzazione di bussola d'ingresso - Adeguamento igienico-sanitario della planimetria modificando la destinazione della camera da letto in ripostiglio con eliminazione dell'apertura sul bagno. - Realizzazione di secondo bagno da sanare (perchè realizzato senza titolo) modificando la disposizione planimetrica ed impiantistica, consentendo la formazione di un locale bagno aeroilluminato naturalmente. (...) Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA Descrizione delle opere da aggiornare: corretta rappresentazione delle opere da demolire, corretta rappresentazione delle opere sanabili aggiornamento delle destinazioni dei locali”;*

*“Note: A seguito della richiesta fatta all'UTC di Sedrina, essendo l'immobile di vecchia edificazione, non è stato possibile risalire alla documentazione originaria del fabbricato o a successivi titoli edilizi autorizzativi relative ad opere di manutenzione straordinaria intervenuti nei decenni successivi alla prima edificazione. Quindi non è possibile rilevare con esattezza quali opere siano state eseguite senza titolo e/o se siano difformi dall'originale. È possibile solo fare delle ipotesi sulla base di quanto riferito dal proprietario e sullo stato dei luoghi. Si rileva: - anomalie dell'impianto planimetrico, in alcuni casi non conformi alle normative igienico-sanitarie riportate nel Regolamento Locale di Igiene (RLI) e, nello specifico, il locale destinato a camera da letto privo di aeroilluminazione naturale (come invece prescritta dal RLI). - La tettoia realizzata a copertura dell'area cortilizia, oltre ad essere abusiva, non è un elemento sanabile in quanto pregiudica la corretta applicazione dei criteri igienico sanitari, quindi è necessaria la sua demolizione. - Il ricovero degli attrezzi, anch'esso realizzato abusivamente, non può essere oggetto di sanatoria in quanto rappresenta una superfetazione. Al fine di consentire una corretta rispondenza con i requisiti igienico-sanitari contenuti nel*

*R.L.I. sono necessarie le seguenti opere minime: - demolizione della tettoia - demolizione ricovero attrezzi - modifica della destinazione della camera da letto in ripostiglio con chiusura della finestra aperta sul bagno. Tale modifica comporta l'eliminazione della camera da letto (possibilità di trasformare la cucina in camera ed utilizzare il soggiorno già destinato attualmente a cucina) - il bagno realizzato al posto del disimpegno, attualmente cieco, sarebbe opportuno spostarlo verso il muro perimetrale per consentire di avere una aeroilluminazione naturale sfruttando l'apertura esistente. - i locali con la volta a botte, rappresentano elementi architettonici originali e come tali vanno mantenuti. Infine, dopo avere reso conforme l'immobile e sanato le opere realizzate senza autorizzazione, per completare l'iter urbanistico sarà necessario anche presentare la SCIA per l'agibilità, quindi predisporre le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrici ed idrotermosanitario), verificare l'allaccio alla fognatura comunale, predisporre l'Attestazione Prestazione Energetica, ed eventuali ulteriori documenti richiesti dall'UTC di riferimento”;*

*“L'unità immobiliare presenta alcune scelte distributive inconsuete e non conformi alle prescrizioni igienico sanitarie del Regolamento locale d'igiene (RLI). Nello specifico: - camera da letto senza aeroilluminazione diretta. - assenza di privacy nel godimento degli spazi, in quanto per passare da un locale all'altro è necessario attraversare il disimpegno comune”;*

b) quanto alla non conformità edilizia dell'appartamento al piano primo (particella 4903/3) che

*“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - corretta indicazione della destinazione dei locali - adeguamento igienico-sanitario del bagno principale che risulta privo di aeroilluminazione naturale, proponendo le minime opere necessarie. Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA Descrizione delle opere da aggiornare: - corretta indicazione della destinazione dei locali - adeguamento planimetrico del bagno RLF”;*

*“Note: A seguito della richiesta fatta all'UTC di Sedrina, essendo l'immobile di vecchia edificazione, non è stato possibile risalire alla documentazione originaria del fabbricato o a successivi titoli edilizi autorizzativi relative ad opere di manutenzione straordinaria intervenuti nei decenni successivi alla prima edificazione. Quindi non è possibile rilevare con esattezza quali opere siano state eseguite senza titolo e/o se siano difformi dall'originale. E' possibile solo fare delle ipotesi sulla base di quanto riferito dal proprietario e sullo stato dei luoghi. Non risultano esistere pratiche autorizzative relative alle opere eseguite. Alcune scelte distributive non sono conformi a quanto prescritto dal Regolamento locale di Igiene (RLI), come ad esempio il locale destinato a bagno principale che risulta essere privo di aeroilluminazione naturale (come invece prescritto dal RLI). Per poter sanare la situazione attuale è necessario procedere con i seguenti interventi: - parziale demolizione della parete del bagno per consentire di avere una aeroilluminazione naturale - modifica planimetrica del bagno per consentire aeroilluminazione naturale e conseguente spostamento impianto Caldaia (compreso attacchi - collegamento gas – canna fumaria). È possibile valutare altre opzioni a discrezione del tecnico progettista. - corretta indicazione delle destinazioni dei locali abitativi come da stato rilevato. Infine, dopo avere reso conforme l'immobile e sanato le opere realizzate senza autorizzazione, per completare l'iter urbanistico sarà necessario anche presentare la SCIA per l'agibilità, quindi predisporre le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrici ed idrotermosanitario), verificare l'allaccio alla fognatura comunale, predisporre l'Attestazione Prestazione Energetica, ed eventuali ulteriori documenti richiesti dall'UTC di riferimento.”;*

*“Un bagno CIECO completo di vasca e doccia, wc, bidet, lavabo. Essendo il bagno principale, il R.L.I. non consente che sia privo di aeroilluminazione diretta e naturale”;*

c) quanto alla non conformità catastale dell'appartamento al piano terra (particella 4903/2) che

*“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di bussola d'ingresso, e formazione di un bagno. La tettoia e il ricovero attrezzi non sono sanabile e vanno demoliti. La presentazione della SCIA avrà lo scopo di sanare le opere eseguite senza titolo (bussola d'ingresso e bagno) e indicare la demolizione dei manufatti abusivi e non sanabili. Rettifica destinazione del locale camera a seguito di adeguamento igienico sanitario Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA Descrizione delle opere da aggiornare: diversa rappresentazione grafica”;*

d) quanto alla non conformità catastale dell'appartamento al piano primo (particella 4903/3) che

*“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica delle destinazioni indicate nella scheda catastale depositata. Lievi modifiche della distribuzione dei tavolati Opere di adeguamento al R.L.I. Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA Descrizione delle opere da aggiornare: diversa rappresentazione grafica per adeguamento RLI”.*

### **Stato di occupazione**

Occupato senza titolo

**Al valore d'asta di € 79.425,00 (settantanovemilaquattrocentoventicinque/00)**

**Offerta minima € 59.568,75 (cinquantanovemilacinquecentosessantotto/75)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille/00).

### DETERMINA

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

[A]

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate 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 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*

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@giustiziacert.it**.

Sul sito <http://pst.giustizia.it/PST/>, sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche", è reperibile una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica, denominata "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

2. 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 egli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione 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 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 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, andranno allegati 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 extracomunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno; 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 della 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. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**TRIB. BG. RGE 430/2022 CAUZIONI**", **IBAN IT86C089401110000000613138**, acceso presso Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica Società Cooperativa., con causale "**Asta**"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tra 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. IRREVOCABILITA' 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 o 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 esecutati, 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 15:00 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 potrà essere 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, domenica 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 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 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 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.

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 ed 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 bancario (causale "Saldo prezzo") 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, sempre a mezzo di bonifico bancario (causale "Fondo spese"), 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 e comunicatagli 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 euro ... 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 dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

LE FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del professionista delegato:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e di 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 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

*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 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, nei limiti di legge, 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 per una migliore individuazione e descrizione dell'immobile, nonché per rilevare la sua consistenza, la situazione urbanistica, le eventuali difformità e quant'altro di interesse, si rimanda alla perizia estimativa consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui portali nazionali indicati nel presente avviso;

**h)** che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

**i)** 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;

**j)** che, ai sensi dell'art. 585 u.c. c.p.c. e come da ordine di servizio del Presidente della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Bergamo datato 13.09.2023 (prot. n. 2196/2023), 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, deve fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio);

## 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 l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato su richiesta dell'aggiudicatario/assegnatario.

## 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;
- che le richieste di visita dell'immobile oggetto della presente esecuzione, ai sensi dell'art. 560, V comma, c.p.c., devono essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, la funzione "Prenota visita immobile".

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, 08.05.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Silvio Lussana

