

Professionista Delegato
Avv. Francesca Donati
via A. Locatelli n. 22 – 24121 Bergamo
tel. 035.2285711 – fax 035.2285730
francesca.donati@dfgs.it
francesca.donati@bergamo.pecavvocati.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. DOTT. BRUNO CONCA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 463/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO DR. CRISTIAN LORENZI

C.F. LRNCST80C02B393X -

MAIL info@studiolorenzi.it - TEL. 035/ 5297269

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IV ESPERIMENTO

L' **avv. Francesca DONATI**, nominato Professionista Delegato alla vendita ex art.591 bis c.p.c. (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 12/7/2023

AVVISA CHE

tramite il portale www.falcoaste.it il **giorno 2 OTTOBRE 2024, alle ore 15,00 e seguenti**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 7

In Comune di Rovetta (BG)

Località Conca Verde

Via Milano 6 - Via E. Fermi (catastralmente, Via Milano)

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

---**unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra** (catastralmente al piano seminterrato) al rustico di cantiere, della superficie catastale di mq.178

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 26, p.lla 6272, sub. 723, cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 166, superficie catastale totale mq. 178, R.C. Euro 3.163,51, piano S1.

(derivante da: **COSTITUZIONE** del 11/11/2003 Pratica n.330798 in atti dal 11/11/2003 per **COSTITUZIONE** (n.3626.1/2003); nonché da: **DIVISIONE** del 10/3/2008 Pratica n.BG0086994 in atti dal 10/3/2008 per **DIVISIONE** (n.5675.1/2008); e ancora da: **DIVISIONE** del 9/9/2011 Pratica n.BG0464214 in atti dal 9/9/2011 per **DIVISIONE** (n.226782.1/2011); e infine da: **DIVISIONE** del 20/6/2012 Pratica n.BG0162584 in atti dal

20/6/2012 per DIVISIONE (n.18931.1/2012).

---unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra (catastalmente al piano seminterrato) al rustico di cantiere, della superficie catastale di mq.80

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 26, p.lla 6272, sub. 724, cat. C/1, classe 2, consistenza mq. 76, superficie catastale totale mq. 80, R.C. Euro 1.448,35, piano S1.

(derivante da: **COSTITUZIONE del 11/11/2003 Pratica n.330798 in atti dal 11/11/2003 per COSTITUZIONE (n.3626.1/2003)**; nonché da: **DIVISIONE del 10/3/2008 Pratica n.BG0086994 in atti dal 10/3/2008 per DIVISIONE (n.5675.1/2008)**; e ancora da: **DIVISIONE del 9/9/2011 Pratica n.BG0464214 in atti dal 9/9/2011 per DIVISIONE (n.226782.1/2011)**; e infine da: **DIVISIONE del 20/6/2012 Pratica n.BG0162584 in atti dal 20/6/2012 per DIVISIONE (n.18931.1/2012).**

Come risulta dalla relazione stimativa in atti, le predette unità immobiliari a destinazione commerciale allo stato attuale si presentano unite fisicamente, senza separazione, e composte da un unico vano suddiviso in tre campate, al rustico di cantiere, senza finiture e impianti, salvo la predisposizione dell'impianto idrico e fognario e la presenza di serramenti in alluminio con vetrocamera.

Alle predette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e vani comuni del fabbricato di cui fanno parte, tali per legge e/o destinazione.

Come risulta dalla relazione stimativa in atti, cui si rimanda per una completa disamina, il fabbricato di cui sono parte le predette unità immobiliari sopra descritte, è stato edificato in forza di dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **D.I.A. n.32/2011 e successive varianti** presentata al **Comune di Rovetta in data 26/1/2011 al n. 456 Prot.** per Cambio di destinazione d'uso Piano interrato Lotto B2 - Ampliamento superficie commerciale, rilasciata dal **Comune di Rovetta in data 26/7/2011 al n.4065/2011 Prot.**

- **C.I.A. n.05-2/2011** presentata al **Comune di Rovetta in data 7/5/2012 al n.2511Prot.** per opere interne di adeguamento igienico-sanitario
(Riferimento alla P.E. 5/2011-2 del 7/5/2012)

Come pure risulta dalla relazione in atti, cui ancora si rimanda per una completa disamina, il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità edilizie: sia quanto alla p.lla 6272/723, che quanto alla p.lla 6272/724, la planimetria di progetto autorizzato presenta un locale sgombero, un bagno e antibagno che, nello stato di fatto attuale, non sono stati realizzati; tali irregolarità sono regolarizzabili mediante Pratica edilizia ripresa lavori nonché aggiornamento della planimetria per opere interne (le Pratiche edilizie precedenti sono scadute). Il perito ha quantificato gli oneri di regolarizzazione, che sono stati detratti dal valore finale del bene, ipotizzando un intervento con C.I.L.A. per opere interne non strutturali, con aggiornamento della planimetria del progetto precedente autorizzato.

Il perito ha inoltre riscontrato le seguenti irregolarità catastali: quanto alla p.lla 6272/723 la planimetria catastale risulta non conforme per la presenza di due bagni, antibagno e locale di sgombero, che nello stato di fatto attuale non sono stati realizzati; quanto alla p.lla 6272/724 la planimetria catastale risulta non conforme per la presenza di un bagno, antibagno e locale di sgombero, che nello stato di fatto attuale non sono stati realizzati; il perito segnala inoltre che l'ultima versione dell'elaborato di mappa consegnato al Catasto in data 6/6/2014, non è aggiornato, poiché riporta il sub. 714, che nel 2013 è stato soppresso e ha generato i subb.723-724-725. Tali

irregolarità sono regolarizzabili mediante Variazione catastale con aggiornamento elaborato di mappa; gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati dal perito e detratti dal valore finale del bene;

Il perito, di conseguenza, non ha dichiarato la conformità edilizia, né la conformità catastale, mentre ha dichiarato la conformità urbanistica.

Si segnala infine la presenza di servitù di accesso del 29/6/2006 ai nn.110692/49602 Notaio Mario Donati di Clusone in 29/6/2006, trascritta in data 11/7/2006 ai nn.44591/12076 a favore del fondo identificato al foglio 26, p.lla 6272 sub. 30 e p.lla 6272 sub. 31.

Alla data di redazione della perizia, non risultano arretrati per spese condominiali.

Le unità immobiliari sono libere.

È stata esercitata l'opzione prevista dall'art.10, n. 8-ter) del D.P.R. 633/1972, per l'imponibilità iva della presente vendita.

Al valore base d'asta di Euro 86.265,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) Euro 64.698,75

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00**

LOTTO 9

In Comune di Rovetta (BG)

Località Conca Verde

Via Milano 6 - Via E. Fermi (catastalmente, Via Milano)

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

---**box al piano interrato** (catastalmente al piano S2) al rustico di cantiere, della superficie catastale di mq.192

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 26, p.lla 6272, sub. 718, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 179, superficie catastale totale mq. 192, R.C. Euro 471,47, piano S2.

(derivante da: **VARIAZIONE del 20/6/2012 Pratica n.BG162568 in atti dal 20/6/2012 per DIVISIONE-FUSIONE (n.18923.1/2012)** per ulteriori variazioni riferirsi alle visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: foglio 26: p.lla 6272/705, p.lla 6272/706, p.lla 6272/707)

---**porzione di box al piano interrato** (catastalmente al piano S2) al rustico di cantiere, della superficie catastale di mq.19

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 26, p.lla 6272, sub. 719, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, R.C. Euro 44,78, piano S2.

(derivante da: **VARIAZIONE del 20/6/2012 Pratica n.BG162568 in atti dal 20/6/2012 per DIVISIONE-FUSIONE (n.18923.1/2012)** per ulteriori variazioni riferirsi alle visure storiche seguenti immobili soppressi, originari del precedente: p.lla foglio 26: 6272/705, p.lla 6272/706, p.lla 6272/707)

---**box al piano interrato** (catastalmente al piano S2) al rustico di cantiere, della superficie catastale di mq.265

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 26, p.lla 6272, sub. 720, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 250, superficie catastale totale mq. 265, R.C. Euro 658,48, piano S2.

(derivante da: **VARIAZIONE del 20/6/2012 Pratica n.BG162568 in atti dal 20/6/2012 per DIVISIONE-FUSIONE (n.18923.1/2012)** per ulteriori variazioni riferirsi alle visure storiche seguenti immobili soppressi, originari del precedente: p.lla foglio 26: 6272/705, p.lla 6272/706, p.lla 6272/707)

---**magazzino/locale tecnico al piano interrato** (catastalmente al piano S2) al rustico di cantiere, della superficie catastale di mq. 20

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 26, p.lla 6272, sub. 721, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 20, R.C. Euro 19,83, piano S2.

(derivante da: **VARIAZIONE del 20/6/2012 Pratica n.BG162568 in atti dal 20/6/2012 per DIVISIONE-FUSIONE (n.18923.1/2012)** per ulteriori variazioni riferirsi alle visure storiche seguenti immobili soppressi, originari del precedente: p.lla foglio 26: 6272/705, p.lla 6272/706, p.lla 6272/707)

Come segnalato dal perito nella relazione stimativa in atti, cui si rimanda, le predette unità immobiliari, allo stato attuale, si presentano al rustico e sono prive di finiture, pavimentazioni e chiusure, salvo per un serramento presente sul lato est della p.lla 6272/718. Il perito segnala inoltre che l'unità immobiliare sub. 719 è da considerarsi posto auto coperto, non potendo essere delimitato da muri divisorii essendovi un'apertura utile ai fini della Normativa antincendio; che l'unità immobiliare sub. 721 al Catasto è individuato come locale tecnico, allo stato attuale presenta delle tubazioni a vista lasciate in condizioni di degrado, a sud si aprono delle aperture a bocca di lupo e confina con scala condominiale interna; che l'unità immobiliare sub. 718 confina con scala condominiale esterna.

Alle predette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e vani comuni del fabbricato di cui fanno parte, tali per legge e/o destinazione.

Come risulta dalla relazione stimativa in atti, cui si rimanda per una completa disamina, il fabbricato di cui sono parte le predette unità immobiliari sopra descritte, è stato edificato in forza di dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **C.I.A. n.4/2009-5 e successive varianti** presentata al **Comune di Rovetta in data 30/4/2014** per Opere di manutenzione straordinaria
(Riferimento alla P.E. 4/2009-5 del 30/4/2014)

Come pure risulta dalla relazione in atti, cui ancora si rimanda per una completa disamina, il perito segnala che il progetto è incompleto. Alla ripresa dei lavori andrà presentata pratica edilizia, in quanto quella cui fa riferimento il progetto autorizzato è oramai scaduta. Il perito ha quantificato i

costi per la regolarizzazione tramite C.I.L.A. per opere di completamento non strutturali, già detratti dal valore finale del bene.

Il perito ha dichiarato la conformità edilizia e la conformità urbanistica.

In merito alla conformità catastale il perito ha precisato quanto segue: quanto al sub.718, lo stato di fatto si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono presenti serramenti e muro divisorio; quanto al sub.719, lo stato di fatto si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono indicati due porzioni separate tra loro; quanto ai subb.720-721, lo stato di fatto per entrambi gli immobili si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono presenti i rispettivi serramenti d'ingresso e muro divisorio. Per tutti gli immobili sopra richiamati, le planimetrie catastali andranno verificate ed eventualmente variate solo se vi saranno modifiche al progetto edilizio a completamento delle opere; non sono stati quantificati costi.

Si segnala infine la presenza di servitù di accesso del 29/6/2006 ai nn.110692/49602 Notaio Mario Donati di Clusone in 29/6/2006, trascritta in data 11/7/2006 ai nn.44591/12076 a favore del fondo identificato al foglio 26, p.lla 6272 sub. 30 e p.lla 6272 sub. 31.

Alla data di redazione della perizia, non risultano arretrati per spese condominiali.

Le unità immobiliari sono libere.

È stata esercitata l'opzione prevista dall'art.10, n. 8-ter) del D.P.R. 633/1972, per l'imponibilità iva della presente vendita.

Al valore base d'asta di Euro 63.866,00

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) Euro 47.899,50

In caso di gara ex art. 573 C.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00**

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 di acquisto dovranno essere depositate 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 e festivi;

• **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

• le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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: ***offerta@vgp.dgsia@giustiziacert.it***.

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 degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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 all'art.12, comma 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, 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 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) al all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva acceso presso Banca Galileo S.p.a., Filiale di Bergamo – Piazza della Libertà n.10, intestato: “CC CAUZIONI TRIBUNALE DI BERGAMO – R.G.E. 463/2022” - IBAN: IT08F0326711100000200000335, **con causale “Asta - Lotto...”**; la cauzione,

pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere opportunamente versata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

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

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

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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, notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con

sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]
DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 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; 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*";

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

A V V E R T E

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 artt.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, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Bergamo, 6 giugno 2024

Il professionista delegato
avv.Francesca DONATI