



Tribunale di Bergamo

Seconda Sezione Civile, Crisi d'impresa ed Esecuzioni forzate

G.E. DOTT. LUCA FUZIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 199/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. LUISELLA LANTERI

(cod. fisc. LNT LLL 64E68A794P TEL. 035 3057469 MAIL custode.avvlanteri@gmail.com)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Luisella Lanteri, nominata Professionista delegata (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 6.3.2024

AVVISA

che il giorno mercoledì **23 luglio 2024 alle ore 15,30** sul portale www.fallcoaste.it avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

in Comune di **24060 Vigano San Martino (BG)**

Via Martina n. 24 (in Catasto via San Martina n. SN)

Abitazione al piano secondo composta da soggiorno e cucina a vista, disimpegno, due camere, un bagno e due balconi, censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Vigano San Martino** al foglio **3**, particella **2459**, subalterno **22**, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 82 mq – totale escluse aree scoperte 76 mq, via Martina n. SN, piano 2, rendita € 426,08;

Autorimessa doppia al piano terra censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Vigano San Martino** al foglio **3**, particella **2459**, subalterno **31**, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, via Martina n. SN, piano T, rendita € 49,42;

In diritto di piena proprietà per quota 1/1

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

Dalla perizia di stima risulta che l'appartamento è posto in una palazzina di tre piani fuori terra, in un contesto residenziale tranquillo posto sul declivio di una collina. Lo stato di manutenzione è più che buono.

Alla data della perizia (ottobre 2023), le spese condominiali ordinarie medie annuali risultano quantificate in Euro 896,00 circa. Alla stessa data risulta un debito per spese insolute dell'unità immobiliare oggetto di vendita pari a Euro 2.758,48.

NOTIZIE URBANISTICO-EDILIZIE

Dalla perizia di stima agli atti della procedura risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di D.I.A. n. 2126 presentata in data 9/02/2004 al n. di prot. 318, con rilascio del certificato di Abitabilità/agibilità in data 24/10/2014.

CONFORMITA' EDILIZIA

NON si dichiara la conformità edilizia.

Come si rileva dalla Rapporto di stima (pag. 9), sono state riscontrate le seguenti irregolarità: abbattimento parziale del tavolato che separa la cucina dalla zona giorno con l'inserimento di una porzione di soppalco, non agibile e non raggiungibile perché privo di scala.

Regolarizzabile mediante sanatoria, il cui costo approssimativo è stato già detratto dal valore di stima.

CONFORMITA' URBANISTICA

Si dichiara la conformità urbanistica

CONFORMITA' CATASTALE

NON si dichiara la conformità catastale.

Come si rileva dal Rapporto di stima (pag. 10), sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il tavolato della zona giorno che separa la cucina dal soggiorno è stato abbattuto in parte.

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria, il cui costo approssimativo è stato già detratto dal valore di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono **occupati da un terzo senza titolo opponibile alla procedura.**

PREZZO BASE DEL LOTTO

Euro : € 94.515,50

OFFERTA MINIMA CONSENTITA EX ART. 571, II COMMA C.P.C.

Euro 70.886,63

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

Euro 1.000,00

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- a) **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) **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) **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) il lotto viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili** che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) 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 all'approvazione del progetto di distribuzione.
- f) **l'elaborato peritale** relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui portali nazionali di seguito indicati.;
- g) 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;
- h) **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;
- i) **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 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.
- j) **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 cpc.

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

l) per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTE**

Le offerte di acquisto devono essere presentate **esclusivamente in via telematica** entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato 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 CPC, ONERATI (SALVO ESENZIONE) DEL PAGAMENTO DEL BOLLO IN VIA TELEMATICA: OFFERTE DEPOSITATE DA ALTRI SARANNO DICHIARATE INAMMISSIBILI.

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

Le offerte dovranno essere formulate accedendo al portale del gestore della vendita telematica ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL (accessibile anche dall'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it**) selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l'offerta, seguendo infine le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo *Offerta Telematica*. Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (**che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa**) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante una casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, comma 5, del D.M. Giustizia 26.2.2015 n. 32.

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.

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 qui di seguito riportati:

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito

Una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica, denominata “*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*” è reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it/PST/>, nella sezione “documenti”, sottosezione “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Si segnala inoltre che salvi i casi di esenzione, la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari a Euro 16,00: per maggiori dettagli si rinvia al predetto “*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 dovrà 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 da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se 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 o al soggetto-presentatore-offerente che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il 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;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, **che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);

l) 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 TNT. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini). L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal menzionato Decreto del Ministero della Giustizia, 26/02/2015 n. 32, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni. Qualora i coniugi in regime di comunione dei beni intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto, dovrà essere allegato l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale; in alternativa dovrà essere allegata la procura rilasciata dal coniuge a quello/a titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure a quello/a che sottoscrive l'offerta con firma digitale.
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della 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 o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- g) copia - anche per immagine dell'eventuale dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc.,

effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, 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 con bonifico sul conto corrente cauzioni

intestato al Tribunale di Bergamo, R.G.E. 199/2023 CAUZIONI
IBAN IT 45 Q 03267 11100 000200000849

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto entro 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.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire, al netto di eventuali oneri bancari, le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante bonifico bancario, che sarà eseguito sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

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 quest'ultimo non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti e non costituiscono causa di invalidità delle operazioni.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di un'unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; 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.

Si procederà quindi all'aggiudicazione, facendosi così luogo alla vendita, a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica, a meno che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione di importo pari o superiore a detto prezzo base.

In difetto di offerte in aumento, si procederà ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi 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) a meno che il relativo prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione di importo pari o superiore al detto prezzo.

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

Il verbale di gara sarà redatto secondo quanto disposto dall'art. 23 del D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario **entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, entro detto termine, dovrà versare il saldo del prezzo dedotta la cauzione a mezzo bonifico bancario** sul conto corrente della procedura che gli sarà comunicato, con causale "Saldo prezzo".

Si precisa che il termine per il saldo prezzo **NON E' PROROGABILE** e **NON E' SOGGETTO A SOSPENSIONE NEL PERIODO FERIALE** (mese di agosto).

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 sopra indicate. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare – se possibile già nella propria domanda di partecipazione – l'istituto di credito mutuante. **Le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo,** direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice inserirà la seguente o similare 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 ***** rep.*** 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 RR.II. 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 senza aggravio di spese per la procedura;

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, dovrà essere effettuato, sempre a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura **il versamento di un fondo spese determinato forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione,** e ciò per il pagamento degli oneri tributari inerenti al trasferimento del/dei bene/i, nonché dei compensi spettanti al Professionista delegato a norma del Decreto ministeriale n. 227/2015 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle

formalità pregiudizievoli, salva eventuale integrazione in caso di maggiori spese riscontrate dal Professionista medesimo.

La presente vendita di immobile è soggetta a Iva: il fondo spese, ove non sufficiente, dovrà essere integrato per il pagamento di tale onere.

Si rammenta che **in caso di mancato versamento di quanto dovuto dall'aggiudicatario (a titolo di saldo prezzo e/o a titolo di fondo spese) entro il termine indicato nell'offerta o in difetto, nel termine di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con PERDITA DELLA CAUZIONE a titolo di multa, e art. 587 c.p.c..** Verrà, quindi, disposta una nuova vendita.

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 nell'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b) i siti ulteriori individuati ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile sono:

www.asteannunci.it

www.astalegale.net

www.astegiudiziarie.it

www.falcoaste.it

Gli offerenti possono ottenere informazioni e delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica asincrona dal Custode giudiziario e dal Professionista delegato.

L'assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta telematica sarà fornita dal Gestore della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Si segnala infine che ai sensi dell'art. 560 comma 5 c.p.c. le richieste di visita degli immobili devono essere formulate mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP), all'indirizzo <https://pvpgiustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

Bergamo, 11 aprile 2024

Firmato in modo digitale dal Professionista delegato
Avv. Luisella Lanteri