



## Tribunale di Bergamo

*Seconda Sezione Civile, Crisi d'impresa ed Esecuzioni forzate*

**G.E. DOTT.SSA MARIA MAGRI'**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 457/2023 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. LUISELLA LANTERI**

(cod. fisc. LNT LLL 64E68A794P TEL. 035 3057469 Mail [custode.avvlanteri@gmail.com](mailto: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 11.4.2024

#### **AVVISA**

che il giorno mercoledì **19 settembre 2024 alle ore 15,30** sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 **24040 Arcene (BG)**

**Via IV Novembre n. 21**

- **Abitazione** indipendente facente parte di un complesso residenziale composto da altre unità residenziali disposte a schiera che si sviluppano su tre piani fuori terra con affaccio a nord su cortili di pertinenza e a sud su corsello comune di accesso alle autorimesse, composta al piano terra da disimpegno, cucina, soggiorno, altro disimpegno, bagno e due balconi, con annesso cortile esclusivo; al piano primo da disimpegno, bagno, due camere di cui una ad uso studio e due balconi; al piano secondo da soffitta con scala interna di collegamento tra i vari piani compreso il piano interrato (in planimetria catastale piano primo sottostrada) composto da cantina (in planimetria catastale lavanderia), ripostiglio e due intercapedini, il tutto censito al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Arcene** al Foglio **4**,

particella **3108**, subalterno **701**, categoria A/7, classe 2, vani 6, superficie catastale totale 131 mq – totale escluse aree scoperte 123 mq, via Quattro Novembre n. 21, piano T-S1-1-2, rendita € 449,32;

- **Autorimessa** doppia di pertinenza al piano interrato (in planimetria catastale piano primo sottostrada) censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Arcene** al Foglio **4**, particella **3108**, subalterno **702**, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 31 mq, via Quattro Novembre n. 21, piano S1, rendita € 51,59;

entrambi costituiti a seguito di variazione catastale pratica BG0008646 del 22/01/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione dei subalterni 7 e 14.

### **In diritto di piena proprietà per quota 1/1**

Dalla perizia di stima risulta che l'immobile si trova in una zona residenziale semicentrale, posto nelle immediate vicinanze delle principali arterie di traffico. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di parcheggi, di edifici residenziali di tipologia edilizia simile a quella dell'immobile in oggetto (villini, case bifamiliari e plurifamiliari) e di vari esercizi commerciali di piccola e media dimensione.

Il condominio **non** dispone di amministratore.

## **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 Concessione Edilizia n. 29 rilasciata in data 12.12.2000 al n. di Protocollo 6015.

Successivamente veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 8 del 22.2.2002 Prot. 9929/2021 e 1433/2002, per "Modifiche interne ed esterne alle unità abitative e autorimesse (variante alla Concessione Edilizia n. 29 del 12.12.2000) con rilascio di Abitabilità/agibilità in data 10/07/2002 al n. prot. 5842.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

#### **NON si dichiara la conformità edilizia.**

Come si rileva dalla Rapporto di stima (pag. 6), sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano interrato: realizzazione di parete nell'autorimessa per formazione di ripostiglio; modesto spostamento della parete divisoria tra la lavanderia e il ripostiglio. Al piano terra e primo: modesti spostamenti dei tavolati interni e delle larghezze delle aperture delle finestre e portefinestre, ma comunque entro le tolleranze costruttive ammesse a norma di legge. Al piano secondo: arretramento porta a ridosso del vano scale, spostamento posizione del lucernario.

Regolarizzabile mediante istanza sanatoria, per un costo complessivo di Euro 3.500,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica, già detratte dal valore di stima.

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

#### **Si dichiara la conformità urbanistica**

CONFORMITA' CATASTALE

**Si dichiara la conformità catastale.**

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono **occupati dalla debitrice esecutata.**

PREZZO BASE DEL LOTTO

**Euro : € 131.500,00**

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

**Euro 98.625,00**

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 **ASTALEGALE.NET SPA** (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](mailto: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.”*

**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 nell’ordinanza di vendita e quindi nel presente 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 non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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. 457/2023 CAUZIONI**  
**IBAN IT 07 N 03267 11100 000200000929**

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.

\*\*\*\*\*

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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.

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 costituisce causa di invalidità delle operazioni.

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, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, secondo i principi indicati nell'ordinanza di vendita.

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.

In difetto di offerte in aumento, si procederà ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente salvo che il relativo prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso e vi siano istanze di assegnazione.

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 (NON 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), il delegato comunicherà all'aggiudicatario se il saldo del prezzo dovrà essere effettuato direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo e in quale misura, oppure se tale versamento

debba essere eseguito sul conto corrente della procedura.

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, 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.

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](http://www.asteannunci.it)**  
**[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**

**[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**

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

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, 20 maggio 2024

Firmato in modo digitale dal Professionista delegato  
Avv. Luisella Lanteri