



**Tribunale di Bergamo**  
**Seconda Sezione Civile, Crisi d'Impresa e delle Esecuzioni Forzate**  
**Procedura Esecutiva n. 372/2020 R.G.E.**  
**G.E. dott. Luca Fuzio**

DELEGATO ALLA VENDITA: dott. Paolo Attilio Rossi  
(tel. 035220539 – mail: segreteria@studiocarlorossi.it)  
CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Fabio Belloli (c.f. BLLFBA81S29H509M)  
(tel. 0363.944007 – mail belloli.fabio@gmail.com)

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**QUINTO ESPERIMENTO**

Il dott. Paolo Attilio Rossi, nominato Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza in data 09.03.2023

**AVVISA CHE**

il giorno 9 gennaio 2025, alle ore 15.00

tramite il portale **www.garavirtuale.it** del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.r.l. avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

**Comune di Martinengo (BG), Via Cortenuova n. 8/A.**

Quota intera piena proprietà di fabbricato agricolo con vicina villa bifamiliare ed annesse autorimesse doppie a servizio di attività agricola, nonché da tre terreni agricoli adiacenti.

Il fabbricato agricolo, di altezza utile interna di circa m. 6,50, è composto da due strutture prefabbricate in cemento armato con accessi separati ed ha una superficie complessiva lorda di circa mq 780,00.

L'abitazione in villini (sub. 703) è disposta su tre piani, di cui due fuori terra, ed è composta al piano interrato da locale sgombero, deposito/taverna, bagno, lavanderia e cantina, al piano terra da cucina, ingresso con soggiorno, disimpegno, bagno, salotto, porticato e locale caldaia; al piano primo da camera matrimoniale, cabina armadio, due camere, due bagni, disimpegno/corridoio, due terrazzi di cui uno chiuso e coperto.

L'abitazione in villini (sub. 704) è disposta su tre piani, di cui due fuori terra, ed è composta al piano interrato da locale sgombero, deposito/taverna, bagno, lavanderia e cantina, al piano terra da cucina, ingresso con soggiorno, disimpegno, bagno, salotto, porticato e locale caldaia; al piano primo da camera matrimoniale, cabina armadio, due camere, due bagni, disimpegno/corridoio, due terrazzi di cui uno chiuso e coperto.

Le autorimesse sono doppie e, di altezza utile interna di circa m. 3,00, hanno ciascuna una superficie di circa mq 40,00.

I terreni agricoli sono tra loro confinanti ed hanno una superficie complessiva di circa mq 13.835,00.

Il tutto contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Martinengo al:

\* foglio **18**, particella **9058**, subalterno **702**, cat. **D/10**, Via Cortenuova, piano T, R.C. € 3.068,00;

\* foglio **18**, particella **9058**, subalterno **705**, cat. **C/6**, classe 2, Via Cortenuova, consistenza 37 mq, superficie 41 mq, piani T, R.C. € 59,24;

\* foglio **18**, particella **9058**, subalterno **706**, cat. **C/6**, classe 2, Via Cortenuova, consistenza mq 37, superficie mq 41, piano T, R.C. € 59,24;

\* foglio **18**, particella **9058**, subalterno **703**, cat. **A/7**, classe 2, Via Cortenuova, consistenza vani 10, superficie mq 234, piano S1-T-1, R.C. € 981,27;

foglio **18**, particella **9058**, subalterno **704**, cat. **A/7**, classe 2, Via Cortenuova, consistenza vani 10, superficie mq 234, piano S1-T-1, R.C. € 981,27;

nonché al Catasto Terreni del Comune di Martinengo al:

\* foglio **9**, particella **9196**, qualità prato irriguo, classe U, superficie catastale mq 6005, R.D. € 21,94, R.A. € 22,75 (porzione AA foglio 9, particella 9196, qualità prato irriguo, classe U, superficie catastale mq 3147, R.D. € 21,94, R.A. € 22,75 e porzione AB foglio 9, particella 9196, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 2858, R.D. € 16,24, R.A. € 22,88);

\* foglio **9**, particella **9198**, qualità prato irriguo, classe U, superficie catastale mq 230, R.D. € 1,03, R.A. € 1,08 (porzione AA foglio 9, particella 9198, reliquato classe U, superficie catastale mq 21, R.D. € 0,00, R.A. € 0,00 e porzione AB foglio 9, particella 9198, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale mq 209, R.D. € 1,03, R.A. € 1,09);

\* foglio **9**, particella **9200**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale mq 7600, R.D. € 62,80, R.A. € 64,76;

### Provvedimenti edilizi

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, le unità immobiliari sopra descritte sono state oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

#### **Numero pratica: 16/98**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI STALLA, OFFICINA, FIENILE, SILOS PER FORAGGI E SILOS PER LIQUAMI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/09/1997 al n. di prot. 8683

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 8683

Non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di agibilità.

NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.03.1998 Notaio Dott. Sergio Ambrosetti Rep. 68962 racc. 15872

successivamente rettificato con atto in data 17.11.2008 Notaio Dott. De Rosa Guido Rep. 52366/9975

**Numero pratica: 66/2013**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N.66/2013 - ORMAI DECADUTO -

Per lavori: AMPLIAMENTO FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2013 al n. di prot. 10578

Rilascio in data 05/06/2013 al n. di prot. 8683

NOTE: NON E' MAI STATA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA' (per l'immobile non è stata presentata la fine lavori nè l'accatastamento)

**Numero pratica: 35/2011**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: COSTRUZIONE FIENILE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/2011 al n. di prot. 5686

Rilascio in data 11/06/2011 al n. di prot. 11579

NOTE: NON E' MAI STATA PRESENTATA RICHIESTA DI AGIBILITA': vale inoltre quanto sopraindicato per la pratica 66/2013.

**Numero pratica: 15/98**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA in data 30.04.1998 e variante in data 05.03.2001

Per lavori: REALIZZAZIONE DI CASA BIFAMIGLIARE A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/08/1995 al n. di prot. 6766

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 6766

Non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di agibilità.

Rilascio in data 30/04/1998 al n. di prot. 6766

Si precisa che in data 13.08.2005 prot. 13642 è stata presentata richiesta di agibilità per il presente Corpo "D" e l'annessa autorimessa (sub.705) presentando il collaudo statico ma con dichiarazioni di conformità degli impianti non complete: non risulta agli atti del comune di Martinengo alcuna richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico nè il certificato di agibilità (peraltro non rilasciabile in quanto l'edificio risulta spostato rispetto a quanto autorizzato).

Destinazione urbanistica dei terreni

Nel Piano di Governo del Territorio hanno la seguente destinazione:

Piano delle regole (tav. 8 - Carta della conformazione del regime dei suoli)

Particella 9196 - 9198

N1 – Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole, di cui alle disposizioni dell'art. 28 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole allegato al P.G.T.;

Particella 9200

N1 – Ambito non insediato caratterizzato da attività agricole, di cui alle disposizioni dell'art. 28 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole allegato al P.G.T., inserito in parte minoritaria in zona di fascia di rispetto stradale, di cui alle disposizioni dell'art. 33 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole allegato al P.G.T.;

Piano dei servizi (tav. 6 - Carta finale di progetto del Piano dei Servizi)

Particella 9196 - 9198

Ambito non avente destinazione d'uso a servizio;

Particella 9200

Ambito non avente destinazione d'uso a servizio, inserito in parte minoritaria in infrastrutture di progetto, spazio di rispetto stradale;

### Altre informazioni rilevanti

L'esperto stimatore ha precisato come:

\* “NOTE: Ai fini della edificazione è stato stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale per attività agricola in data 17.03.1998 Notaio Dott. Sergio Ambrosetti Rep. 68692 racc. 15872 successivamente rettificato con atto in data 17.11.2008 Notaio Dott. De Rosa Guido Rep. 52366/9975”;

\* “NOTE: Il Permesso di Costruire n.66/2013 – ormai decaduto – concedeva a seguito di varie deroghe la realizzazione dell'ampliamento del fienile esistente in variante al PDC 35/2011. Allo stato attuale – tenuto anche conto della maggiore altezza (631 cm autorizzati contro 680 cm realizzati) e della diversa posizione non è possibile verificare con certezza la validità delle varie deroghe concesse e pertanto si ritiene il prefabbricato realizzato sul mappale 9058 sub. 701 (e in parte sul mappale 9196) non sanabile”;

\* “per l'edificazione sono stati stipulati a favore del Comune di Martinengo appositi atti di vincolo per attività agricola e per-tanto l'acquirente dovrà tenere in debito conto la necessità di fare fronte a tali obblighi”;

\* “Si segnala che tutti I fabbricati oggetto di pignoramento sono destinati esclusivamente all'attività agricola e pertanto devono essere presenti i relative presupposti nonchè devono essere asservite le relative super-fici agricole di pertinenza (fatto salvo un eventuale cambio di destinazione d'uso della zona da richiedere al Comune di Martinengo e – ad avviso dello scrivente CTU - altamente improbabile da ottenere)”;

\* “Nota: Con l'edificazione dei fabbricati il sig. XXXXXX ha costituito a favore del Comune di Martinengo Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione di mq. 61.725 derivanti appunto dal rilascio delle concessioni edilizie per la realizzazione di nuova stalla, fienile ed officina, silos per foraggi e silos per liquami, oltre a casa bi-famigliare con annessa autorimesse, il tutto a servizio di attività agricola (Atto a rogito di Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo in data 17.03.1998 ai nn. 68962/15872); in seguito al rilascio della variante è stato stipulato ulteriore atto trascritto a Bergamo in data 27.01.2001 ai nn. 3584/2669”;

\* “Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e il XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX). I terreni interessati sono identificati al fg. 9 mappale 88 e mappale 130 dal 17/11/2008 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo, in data 17/11/2008, ai nn. 52399/9975;

\* “Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e relativo ai terreni fg. 9 mappali 9196-9200-9198-9058-8902-1654 dal 01/03/2016 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Farinaro Pasquale di Trescore Balneario, in data 01/03/2016, ai nn. 2277/1357”;

\* “Sui sopraccitati mappali vi è Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione di mq. 61.725 (con altri mappali) derivanti dal rilascio delle concessioni edilizie

per la realizzazione di nuova stalla, fienile, officina, silos per foraggi e silos per liquami, oltre a casa bifamigliare con annesse autorimesse, il tutto a servizio di attività agricola In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sergio Ambrosetti di Martinengo, in data 17/03/1998, ai nn. 68962/15872”;

\* “Vi è altresì Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX. I terreni interessati sono identificati al f. 9 mappale 88 e mappale 130 dal 17/11/2008. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio De Rosa Guido di Bergamo in data 17/11/2008, ai nn. 52366/9975”;

\* “Vi è altresì Costituzione di Atto d'obbligo unilaterale per il vincolo alla non edificazione a favore del Comune di Martinengo e relativo ai terreni fg. 9 mappali 9196-9200-9198-9058-8902-1654 dal 01/03/2016 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Farinaro Pasquale di Trescore Balneario, in data 01/03/2016, ai nn. 2277/1357”;

\* “Si ricorda che tutti I fabbricati sono connessi esclusivamente all’attività agricola e che all’uopo sono stati stipulati appositi atti di vincolo a favore del Comune di Martinengo: ne consegue che l’acquirente dovrà provvedere in-merito vincolando egli stesso apposite aree in funzione delle volumetrie acquisite - fatta salva la possibilità di una variante ad hoc del Piano di Governo del Territorio”.

### Difformità

\* Quanto al fabbricato sub. 702 l’esperto stimatore dichiara:

- che “(...) in adiacenza al suddetto fabbricato (su terreni di cui ai beni comuni non censibili sub. 701) si trova un fabbricato NON accatastato e da demolire (...). Il suddetto fabbricato costruito in parte sul sub. 701 e in parte sul mappale 9196 è stato realizzato con il Permesso di Costruire n.66/2013 (...) ma per lo stesso non è mai stata presentata la fine lavori né l'accatastamento né di conseguenza l'agibilità. Poiché tale Permesso di Costruire è stato rilasciato sulla base di diverse deroghe anche igienico-sanitarie (che potrebbero essere non più valide tenuto anche conto della maggiore altezza – 680 cm sottocapriata invece dei 631 cm autorizzati – e della diversa posizione) allo stato attuale non è possibile determinare la condonabilità e pertanto non ne viene considerato il valore ma solo i costi di demolizione”;
- non esservi la conformità edilizia e che “(...) in merito alla conformità edilizia: Una parte dell’edificio (lato sud) è accatastato come deposito attrezzi mentre nei disegni della Concessione Edilizia Gratuita 16/98 risulta fienile, in lato nord sono stati realizzati n.2 serramenti scorrevoli che la Concessione Edilizia non prevedeva. Dalla misurazione delle distanze dalla recinzione risulta che l’edificio risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud ed est rispetto a quanto autorizzato”, preventivando i costi per “pratica in Comune di Martinengo di regolarizzazione con relative oneri e con aggiornamento catastale e relative spese tecniche del Corpo A”;
- “la conformità urbanistica ad eccezione del prefabbricato realizzato sul sub. 701 e in parte sul mappale 9196, da demolire”;
- non esservi la conformità catastale e che “Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra una posizione diversa rispetto alla recinzione esistente e quindi rispetto a quanto autorizzato e quindi la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito di sanatoria”;

\* quanto all’autorimessa sub. 705 l’esperto stimatore dichiara:

- non esservi la conformità edilizia e che *“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore altezza rispetto al progetto autorizzato e a quanto indicato nella scheda catastale (in particolare l'altezza interna in corrispondenza delle basculanti è pari a mt 3,00 invece di 2,72 mt e l'altezza sul lato opposto è pari a mt. 3,00 invece di mt. 2,12). Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria e atto di asservimento della relativa superficie agricola in funzione del maggior aumento di volume. Descrizione delle opere da aggiornare: richiesta di sanatoria per aumento di volume, conseguente aggiornamento della scheda catastale e aggiornamento atto di vincolo in quanto connesso ad attività agricola. N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente”*, preventivando i costi per *“pratica in Comune di Martinengo di regolarizzazione con relative oneri e con aggiornamento catastale e relative spese tecniche del Corpo B”*;
- esservi la conformità urbanistica;
- non esservi la conformità catastale e che *“Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra una maggiore altezza rispetto a quanto autorizzato e quindi la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito di sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente”*;

\* quanto all'autorimessa sub. 706 l'esperto stimatore dichiara:

- non esservi la conformità edilizia e che *“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Maggiore altezza rispetto al progetto autorizzato e a quanto indicato nella scheda catastale (in particolare l'altezza interna in corrispondenza delle basculanti è pari a mt 3,00 invece di 2,72 mt e l'altezza sul lato opposto è pari a mt. 3,00 invece di mt. 2,12). Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria e atto di asservimento della relativa superficie agricola in funzione del maggior aumento di volume. Descrizione delle opere da aggiornare: richiesta di sanatoria per aumento di volume, conseguente aggiornamento della scheda catastale e aggiornamento atto di vincolo in quanto connesso ad attività Agricola. N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente”*, preventivando i costi per *“pratica in Comune di Martinengo di regolarizzazione con relative oneri e con aggiornamento catastale e relative spese tecniche del Corpo C”*;
- esservi la conformità urbanistica;
- non esservi la conformità catastale e che *“Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra una maggiore altezza rispetto a quanto autorizzato e quindi la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito di sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente”*;

\* quanto all'appartamento in villini sub 703 l'esperto stimatore dichiara:

- non esservi la conformità edilizia e che *“Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al piano primo il terrazzo risulta essere stato chiuso con serramenti e pertanto risulta un aumento di superficie utile e una diminuzione della superficie non residenziale. Al piano interrato il locale cantina risulta non separato dal sub. 704. Si riscontrano inoltre modeste variazioni alle tramezzature e ad alcune aperture nonché alla scala esterna. N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente”*,

preventivando i costi per “*pratica in Comune di Martinengo di regolarizzazione con relative oneri e con aggiornamento catastale e relative spese tecniche del Corpo D*”;

- esservi la conformità urbanistica;
- non esservi la conformità catastale e che “*Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra che il terrazzo aperto è stato chiuso. Al piano interrato la cantina risulta un unico vano con il subalterno 704 (appartamento del figlio Magli Luca). Si riscontrano altresì modeste variazioni interne con spostamenti di aperture e tramezzature nonché una diversa conformazione della scala esterna. Pertanto la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente*”;

\* quanto all'appartamento in villini sub 704 l'esperto stimatore dichiara:

- non esservi la conformità edilizia e che “*Informazioni in merito alla conformità edilizia: Al piano primo il terrazzo risulta essere stato chiuso con serramenti e pertanto risulta un aumento di superficie utile e una diminuzione della superficie non residenziale. Al piano interrato il locale cantina risulta non separato dal sub. 704. Si riscontrano inoltre modeste variazioni alle tramezzature e ad alcune aperture nonché alla scala esterna. N.B. Tutto il complesso residenziale risulta leggermente spostato di circa 1 metro in lato sud e circa 3 metri in lato est rispetto alla recinzione esistente*”, preventivando i costi per “*pratica in Comune di Martinengo di regolarizzazione con relative oneri e con aggiornamento catastale e relative spese tecniche del Corpo E*”;
- esservi la conformità urbanistica;
- non esservi la conformità catastale e che “*Informazioni in merito alla conformità catastale: Si riscontra che il terrazzo aperto è stato chiuso. Al piano interrato la cantina risulta un unico vano con il subalterno 703 (appartamento di Magli Carlo). Si riscontrano altresì modeste variazioni interne con spostamenti di aperture e tramezzature nonché una diversa conformazione della scala esterna. Pertanto la relativa scheda catastale dovrà essere aggiornata a seguito della sanatoria anche in merito alla diversa giacitura rispetto alla recinzione esistente*”;

\* quanto ai terreni particelle 9196, 9198 e 9200 l'esperto stimatore dichiara:

- che “*(...) il mappale 9196 è in parte occupato da un prefabbricato ad uso deposito (da demolire) e che porzione dei mappali in lato nord sono delimitati da blocchi di calcestruzzo removibili (...). Il fabbricato costruito sul mappale 9196 è stato realizzato con il Permesso di Costruire n. 66/2013 (...) ma per lo stesso non è mai stata presentata la fine lavori né l'accatastamento né di conseguenza l'agibilità. Poiché tale Permesso di Costruire è stato rilasciato sulla base di diverse deroghe anche igienico-sanitarie (che potrebbero essere non più valide) allo stato attuale non è possibile determinare la condonabilità e pertanto non ne viene considerato il valore ma solo i costi di demolizione*”;
- che “*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul mappale 9196 è presente un prefabbricato di cui non è possibile determinarne la condonabilità e pertanto da demolire N.B. Su porzione del mappale 9196 è stato realizzato un fabbricato con strutture prefabbricate e sui mappali 9198 e 9200 sono stati installati blocchi di calcestruzzo da demolire/rimuovere in quanto in difformità dalle Concessioni n. 66/2013 e 35/2011*”;
- “*la conformità urbanistica dei terreni ma non delle strutture soprealizzate e da demolire/rimuovere*”;

- “la conformità catastale (con l’eccezione delle strutture da demolire)”;

### Stato di occupazione

Il fabbricato sub. 702 ed i terreni di cui alle particelle 9196, 9198 e 9200 sono oggetto di un contratto di affitto concluso in data 23.10.2019 della durata di anni quindici, rinnovabili tacitamente, a decorrere dal 10.10.2019, registrato a Bergamo il 26.11.2019 e non trascritto.

La villa bifamiliare (sub. 703 e 704) e le due autorimesse (sub. 705 e 706) sono oggetto di un contratto di affitto concluso in data 23.10.2019 della durata di anni quindici, rinnovabili tacitamente, a decorrere dal 10.10.2019, registrato a Bergamo il 26.11.2019 e non trascritto.

### Prezzo base asta

**Euro 221.906,25 (duecentoventunomilanovecentosei/25)**

Offerta minima consentita ex art. 571, comma secondo, c.p.c.

**Euro 166.429,69 (centosessantaseimilaquattrocentoventinove/69)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 6.000,00 (seimila/00)**

## DETERMINA

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

[A]

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

#### *Art. 12*

#### *Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo;*
- e) la descrizione del bene;*



- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

### Art. 13

#### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n).*
2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con forma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
4. *Il responsabile per i sistemi informativi del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

#### *Art. 14*

##### *Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

1. *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

#### *Art. 15*

##### *Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i servizi internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*
2. *Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel*

*momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e egli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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, nn. 4 o 5, sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità

dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia cittadino extracomunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno della società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a **PROC. 372/2020 TRIB. BG CONTO CAUZIONI**, IBAN **IT36S010301110000008830970**, acceso presso la Monte dei Paschi di Siena, con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tra giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa potrà essere prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte

all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato, domenica o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

---

[B]

#### DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico bancario (causale "Saldo prezzo") sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, sempre a mezzo di bonifico bancario (causale "Fondo spese"), oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento. In caso di vendita di immobili soggetta ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata e comunicatagli dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, se possibile, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura;

4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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

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

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

b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

*www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it*

### RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La

vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

**c)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

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

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

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

#### AVVERTE

**1.** che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**2.** che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

**3.** che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;

**4.** che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, 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 assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che le richieste di visita dell'immobile oggetto della presente esecuzione, ai sensi dell'art. 560, V comma, c.p.c., devono essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, la funzione "Prenota visita immobile".

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Bergamo, 30 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

dott. Paolo Attilio Rossi  
