

*dott. Federico Clemente*

**TRIBUNALE DI BERGAMO  
Seconda Sezione Civile**

\* \* \*

Concordato semplificato: Oberti S.r.l.

Giudice: dott. Luca Fuzio

Ausiliario: dott. Federico Clemente

R.G.: 1/2024

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Federico Clemente, dottore commercialista con studio in Bergamo, via Zelasco n.1, nella propria qualità di Ausiliario della società Oberti S.r.l.

**AVVISA**

che il giorno 4 marzo 2025 alle ore 11.00 tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

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

dei seguenti beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia dei geometri Ambrosini e Micheli datata 7 giugno 2023 (allegato *sub A*), cui si rimanda integralmente.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Trattasi di piena proprietà di:

- appartamento ubicato nel Comune di Arzachena di un complesso a regime condominiale denominato "Condominio Acquamarina" in fregio alla spiaggia Piccolo Pevero con accesso diretto a quest'ultima in zona conosciuta come Costa Smeralda. L'appartamento posto al piano terra è composto da cucina/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno e studio, dotato di veranda coperta sia lato nord che lato sud, quest'ultime con due locali ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di posto auto distinto con il n. 57. Spettano all'immobile le proporzionali quote millesimali delle parti comuni (14,58 millesimi);
- mobili e arredi presenti nell'unità immobiliare.

**Riferimenti catastali**

**Appartamento:** censito al Foglio 21, particella 194, subalterno 24, int. 57, piano T, località Golfo Pevero snc, Comune di Arzachena (SS), cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 1.164,61;

**Posto auto**: censito al Foglio 21, particella 724, subalterno 38, piano T, località Golfo Pevero snc, Comune di Arzachena (SS), cat. C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita Euro 63,63;

stato di occupazione: libero;

quota: intera proprietà (1/1);

valore di perizia: Euro 794.950,00;

valore d'asta e prezzo base: Euro 780.000,00 (di cui Euro 779.000 per l'immobile ed Euro 1.000 per mobili e arredi);

aumento minimo in caso di gara: Euro 10.000,00;

cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

Si rende noto che la procedura ha ricevuto una offerta irrevocabile già cauzionata pari al prezzo base di Euro 780.000,00 (di cui Euro 779.000 per l'immobile ed Euro 1.000 per mobili e arredi), conforme al presente bando.

L'offerente, per partecipare alla gara, dovrà reiterare la propria offerta in via telematica in conformità al presente bando.

\*\*\*

Lo scrivente Ausiliario

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita, fermo restando che la procedura è disponibile a valutare l'eventuale formulazione di soluzioni migliori sul mercato rispetto a quella di cui al presente bando.

[A]

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 12:00 del giorno precedente** alla data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei 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. Le 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 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 della procedura;*
  - d. *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
  - e. *la descrizione del bene;*
  - f. *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
  - g. *l'indicazione del prezzo offerto e il termine del relativo pagamento. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base pena l'inefficacia dell'offerta medesima;*
  - h. *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 sopra;*
  - 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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. Inoltre, se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, dovranno essere allegati all'offerta certificato di cittadinanza e eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.*
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 D.M. 26.2.2015 n. 32. Detto software 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 I, lettere b), c), d), e), f) e g), art. 12 D.M. 26.2.2015 n. 32, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV del predetto decreto.*
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 IV 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 II e III, D.M. 26.2.2015 n. 32. 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 nella forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche 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 I, lettera n), D.M. 26.2.2015 n. 32. Si applica il comma IV, 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 III, art. 12. 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'articolo 12, comma I, 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 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'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 automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente decreto e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

### **Art. 14**

#### **Deposito 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'art. 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

**Art. 15*****Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia***

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*
2. *Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

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

**2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati 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 e se vigente partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il lotto (**non** sarà possibile intestare il lotto a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta<sup>1</sup>). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (L. n. 76/2016) 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;
- 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;

<sup>1</sup> Salva l'ipotesi di cui al seguente punto 8).

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo della procedura concordataria del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, inferiore al prezzo base e valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale ossia nel mese di agosto);
- 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 agli artt. 4 o 5 dell'art. 12 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- copia del 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 e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e copia della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. 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;
- se l'offerente è persona giuridica, visura camerale risalente a non più di tre mesi attestante i poteri del legale rappresentante, in assenza dei quali dovrà essere allegata copia della delibera assembleare o di consiglio di

amministrazione, a seconda delle previsioni statutarie, che autorizzi il legale rappresentante o un soggetto interno o terzo alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante in uno, ove necessario, con l'originale della procura speciale, rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale, attestanti i poteri del soggetto delegato.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "TRIB. BG. CONC. SEMPL. OBERTI S.R.L." presso BCC BERGAMASCA OROBICA SOC. COOP., sede di Bergamo, IBAN: IT 94 L 08940 11100 000000617619 con causale "CAUZIONE". La cauzione, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, dovrà essere accreditata **tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda ed essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza in collegamento da remoto degli offerenti, il giorno e all'ora sopra indicati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. L'Ausiliario, 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 11.00 del giorno successivo. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento sul maggior prezzo offerto, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo dei rilanci stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo. Il lotto verrà definitivamente aggiudicato dall'Ausiliario 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, l'Ausiliario disporrà la vendita a favore del migliore offerente (da individuarsi, in subordine,

secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo, oltre IVA se dovuta e imposte di legge, sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale nel mese di agosto. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a centoventi (120) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle imposte come sopra richiamate dovrà essere effettuato comunque entro detto termine di centoventi (120) giorni. I termini sono perentori e inderogabili.

#### **8. 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, lo stesso dovrà dichiarare all'Ausiliario 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.

\*\*\*

[B]

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

1. fermo quanto disposto *sub* punto 2) e punto 7), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) oltre IVA se dovuta e imposte di legge, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura concordataria entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo perentorio e inderogabile di centoventi (120) giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione feriale nel mese di agosto);
2. 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 di cui sopra fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca



- dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
3. il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo, e a titolo di imposta sul valore aggiunto se dovuta e imposte di legge) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre al versamento da parte dell'aggiudicatario inadempiente dell'eventuale differenza se il prezzo che si ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello precedente così come disciplinato dall'art. 587 c.p.c..

\*\*\*

### **DISCIPLINA RELATIVA AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

Il trasferimento della proprietà del lotto sarà effettuato a favore dell'aggiudicatario tramite atto notarile da stipularsi presso il Notaio dott. Francesco Boni in Bergamo, previo versamento del saldo prezzo, dell'IVA (se dovuta) e di imposte di legge, e comunque entro e non oltre centocinquanta (150) giorni dall'aggiudicazione, con data a scelta dell'Ausiliario.

Spese, oneri ed imposte dell'atto saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate allo stesso contestualmente alla stipula del rogito notarile.

\*\*\*

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura dell'Ausiliario:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti il provvedimento degli Organi della procedura, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima del termine fissato 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](http://www.asteannunci.it);
  - [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net);
  - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

\*\*\*

L'Ausiliario altresì

### **RENDE NOTO**

- a) che alla presente vendita si applicano gli articoli dal 2919 al 2929 del codice civile.
- b) 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;

- c) che la vendita 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 - 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 del lotto. Le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, saranno a carico dell'aggiudicatario, fermo restando che le spese maturate da agosto 2024 saranno corrisposte al condominio in prededuzione dalla Procedura. Ove l'acquirente dovesse provvedere direttamente al pagamento delle spese condominiali maturate nell'arco temporale Agosto 2024 - data stipula atto di compravendita potrà surrogarsi nei medesimi diritti di credito del condominio nei confronti di Oberti S.r.l.

Gli eventuali interessati dovranno rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione del lotto oggetto di offerta, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dello stesso e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità. Gli stessi dovranno altresì verificare la situazione catastale, la conformità urbanistica alle norme di legge e alle concessioni/licenze, i piani regolatori e strutturali, la funzionalità, la situazione ipotecaria o di altri gravami, accedendo agli atti in possesso della procedura, sperando i più opportuni sopralluoghi ed assumendo le più utili informazioni presso gli enti competenti, anche in termini di possibili sanatorie, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo. La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto nel quale i beni attualmente si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, senza garanzia dall'evizione, sp nonché da vizi e/o difetti, ridotto livello qualitativo e inferiore quantità del compendio sopra descritto, corretto funzionamento, conformità degli impianti alle norme in materia di sicurezza e mancanza della agibilità del compendio e della sua regolarità urbanistica;

- d) che la partecipazione alle vendite non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- e) che il prezzo di aggiudicazione del lotto verrà imputato ai singoli beni che lo compongono proporzionalmente al valore attribuito agli stessi in base all'offerta già a mani della procedura;
- f) che ove l'immobile oggetto del presente avviso fosse sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica ovvero la stessa non risultasse più valida, la sua predisposizione dovrà essere effettuata, se necessario, a cura e a spese del soggetto aggiudicatario del lotto;

- g) che le spese relative all'atto di compravendita e gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- h) che per quanto concerne le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e ogni altro vincolo opererà quanto disposto dall'art. 114, comma quattro e dall'art. 118, comma sette, c.c.i.i. Le spese per la cancellazione delle suddette iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'acquirente;
- i) che la presentazione dell'offerta costituisce accettazione di tutte le indicazioni e le condizioni di cui al bando;
- j) che, qualora l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso andrà liberato su iniziativa, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- k) che a seguito dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario con costi a proprio carico, potrà presentare presso i competenti uffici pratiche edilizie per la ristrutturazione dell'immobile. A tal fine Oberti s.r.l. e/o l'Ausiliario si rendono disponibili a sottoscrivere le istanze e/o la documentazione che risulti necessaria;
- l) che in assenza di offerte telematiche, manterrà valenza l'offerta già ricevuta, ancorchè non reiterata in via telematica.

\*\*\*

### INFORMA

che i soggetti che intenderanno partecipare alla gara hanno facoltà di assumere le informazioni ragionevolmente dovute mediante presa di contatto con l'Ausiliario. Saranno ammessi alle verifiche tutti i richiedenti, eventualmente coadiuvati da professionisti, a meno che l'Ausiliario ravvisi abusi nell'esercizio del diritto.

Riferimenti:

- Ausiliario: tel. 0350445622, email: [segreteria@pantareibg.it](mailto:segreteria@pantareibg.it). L'interessato dovrà presentare la propria domanda di visita tramite il Portale delle Vendite Telematiche

\*\*\*

Bergamo, 13 gennaio 2025

L'Ausiliario  
Federico Clemente