

Asso Vendite
Associazione per le vendite delegate e
la custodia giudiziaria
Via Verdi n. 25/C
24121 Bergamo
Mail: assovendite@libero.it
Pec: assovendite@sicurezza postale.it

Professionista delegato
Avv. Silvio Lussana
tel. 035.211335
Mail: silviolussana@gmail.com
Pec: silvio.lussana@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva immobiliare
Giudice dell'Esecuzione

n. 1183/2017 R.G.Es.

Dr.ssa Maria Magri

████████████████████

██

████████████████████

██

████████████████████

██

████████████████████

Esperto Estimatore
Professionista Delegato
Custode Giudiziario

geom. Marco Migliorini Mulazzani
avv. Silvio Lussana
I.V.G. Bergamo

1° AVVISO DI VENDITA
ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA
EX ART. 22 D.M. 32/2015

Il sottoscritto avv. Silvio Lussana, con studio in Bergamo, via Torquato Taramelli n. 50, domiciliato ai fini della presente procedura esecutiva presso Asso Vendite - Associazione per le Vendite Delegate e la Custodia Giudiziaria (in forma abbreviata Asso Vendite), con sede in Bergamo, Via Verdi n. 25/C, nominato Delegato alla Vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 21.05.2019, notificato a mezzo pec il 21.05.2019, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., esaminati gli atti e i documenti del fascicolo telematico,

avvisa

che il giorno 06.12.2019 alle ore 14:30,

presso la sala aste telematiche I.V.G. sita in BERGAMO, Via Angelo Maj n. 18/D, stanza 2, si procederà alla **vendita telematica sincrona mista**, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e più ampiamente descritti nella relazione peritale depositata in atti a cui si rimanda

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

in Comune di Brembate Sopra (BG)

Via Rampinelli n. 7

Piena proprietà quota intera di villa disposta su un piano terra destinato ad abitazione, su un piano interrato comprendente locali accessori e, per minuscola parte, su un piano primo composto di un unico locale sottotetto, ubicata in Comune di Brembate di Sopra (BG) via Rampinelli n.7, località centrale dell'abitato.

Gli immobili sono identificati nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

Appartamento con relativi accessori:

□ Foglio 4, mappale 3786, sub. 2 – categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Rendita catastale € 702,38 – piano S1-T-1.

Autorimessa:

□ Foglio 4, mappale 3786, sub. 3 – categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 80 mq – Sup. 80 mq – Rendita catastale € 152,87 – piano S1.

□ Gli enti comuni alle due unità immobiliari urbane sono indicati con il subalterno I dello stesso mappale 3786.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, le unità immobiliari sopra descritte sono state oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Concessione Edilizia n. 2756/1989 prot. 5508 – Costruzione di civile abitazione; Concessione Edilizia n. 61/1990 – Pratica n. 76/1990 prot. 5012 – Variante alla C.E. n. 2756/89 per spostamento tavolati – modifiche interne e esterne; Concessione Edilizia n. 20/1991 – Pratica n. 16/1991 prot. 639 – Formazione di recinzione – accesso carrabile/pedonale; Abitabilità n. 6036/1992 del 03.07.1997; Denuncia di attività n. 1291/2007 del 11.01.2007 per la costruzione piscina e locali accessori al piano interrato e relativa archiviazione del 11.11.2013 prot. 14028, autorizzata dal Comune di Brembate di Sopra in data 02.12.2013 prot. 14028/14952 CMR-cs; Denuncia di attività n. 1316/2007 del 05.03.2007 – Manutenzione straordinaria ad abitazione: modifiche esterne.

Gli impianti idraulico sanitario, di riscaldamento ed elettrico sono funzionanti e a norma.

Gli immobili sono privi di certificazione energetica.

Nell'elaborato peritale, sono state evidenziate difformità, rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate dall'ufficio tecnico comunale, sanabili mediante deposito di pratica edilizia di denuncia e sanatoria: Piano terreno - non è contemplata la porta di collegamento tra locale cucina e lavanderia e il muro e i gradini interni al bagno sono difformi; Piano interrato - piccolo ampliamento della superficie della taverna per lo spostamento di un serramento di finestra esterno. È stata realizzata un'apertura nel muro che divide la taverna con l'intercapedine. Tali difformità sono invece contemplate nell'ultima planimetria catastale depositata, che quindi è perfettamente rispondente allo stato di fatto.

Occorre pertanto depositare una pratica edilizia per denunciare e sanare tali difformità, dei cui costi è stato tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Con atto pubblico del Notaio dott. Franco Trecanni di Brescia del 06.11.2009 nn. 138192/41761, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 01.12.2009 ai nn. 78834/49578, è stato costituito il diritto reale di abitazione a titolo oneroso a favore di persona fisica nata in data 18.08.1955 su parte

delle unità immobiliari censite al mappale 3789 sub. 2 e 3 (due vani utili e ripostiglio al piano interrato, vano utile e servizio al piano terreno oltre a solaio nel piano sottotetto).

L'azione esecutiva è stata esercitata da creditore garantito da ipoteca iscritta (nn. 21343/5437) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data (17.05.2002) anteriore alla trascrizione della costituzione del diritto di abitazione.

Il diritto di abitazione è pertanto inopponibile alla procedura (artt. 2644 e 2812 c.c.) ed è destinato ad estinguersi ai sensi dell'art. 2812 c.c. con il trasferimento della proprietà in esito alla vendita forzata dei beni.

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dai suoi familiari.

prezzo base d'asta	Euro 635.000,00
offerte minime in aumento	Euro 2.000,00
offerta minima ex art. 571 cpc	Euro 476.250,00
cauzione	pari al 10% del prezzo offerto

AVVERTENZE GENERALI

dove consultare gli atti	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 invita a consultare la perizia estimativa a cui si rimanda, consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui portali nazionali di seguito indicati.
stato di fatto e di diritto	la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
vendita a corpo	la vendita avviene a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
violazioni urbanistico / edilizie	per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
garanzie per vizi	si precisa 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. Ne consegue che, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, per spese condominiali per l'anno in corso e quello precedente non pagate dal debitore, anche se, per qualsiasi motivo, non considerati, 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 bene.

spese condominiali arretrate	in riferimento alle eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative agli immobili oggetto di esecuzione, qualora non soddisfatte nella presente procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applicano le disposizioni di cui all'art. 63, Il comma, disp. att. c.c. <i>“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente”</i> .
gravami	l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
immobile occupato	se l'immobile oggetto della procedura esecutiva è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
oneri fiscali	gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	
1) OFFERTE DI ACQUISTO SU SUPPORTO ANALOGICO (modalità cartacea)	
chi può presentare l'offerta	l'offerta di acquisto può essere presentata da chiunque, ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti che, per legge, non sono ammessi alla vendita
termine presentazione offerta	le offerte <u>irrevocabili</u> di acquisto, ai sensi dell'art. 571, comma III c.p.c., su supporto analogico (= cartaceo) dovranno essere depositate in <u>busta chiusa entro le ore 12.00 del martedì antecedente la data della vendita.</u>
luogo di presentazione	la busta chiusa dovrà essere depositata, nel predetto termine, dall'interessato o da un suo incaricato, presso la sede di “Asso Vendite - Associazione per le vendite delegate e la custodia giudiziaria”, in Bergamo, via Verdi 25/C, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 12,00.
indicazioni esterno busta	sulla parte esterna della busta dovranno essere indicati esclusivamente i seguenti dati: * nome di chi deposita materialmente l'offerta (può essere persona diversa dall'offerente); * data della vendita; * numero della procedura.
contenuto della busta	l'offerta dovrà contenere, le seguenti indicazioni e documenti:

		<p>persone fisiche (cittadini Unione Europea)</p>	<ul style="list-style-type: none"> * nome e cognome del soggetto a cui dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); * luogo e data di nascita; * codice fiscale; * residenza e domicilio; * recapito telefonico; * stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge o del contraente ex L. n. 76/2016 con relativa copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale); * se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare); * copia del documento d'identità in corso di validità; * copia del codice fiscale.
	1)	<p>persone fisiche (cittadini extra Unione Europea)</p>	<ul style="list-style-type: none"> * nome e cognome del soggetto a cui dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); * luogo e data di nascita; * codice fiscale; * residenza e domicilio; * recapito telefonico; * stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge o del contraente ex L. n. 76/2016 con relativa copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale); * copia del certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno; * copia del documento d'identità in corso di validità; * copia del codice fiscale.
		<p>titolari di impresa individuale o professionisti</p>	<ul style="list-style-type: none"> * generalità del soggetto a cui dovrà essere intestato l'immobile; * nome e cognome del titolare; * luogo e data di nascita; * residenza e domicilio; * recapito telefonico; * codice fiscale; * partita IVA; * visura camerale recente (datata non oltre 5 giorni antecedenti l'offerta); * precisazione che si tratta di acquisto nell'esercizio dell'impresa, arte o professione; * copia del documento d'identità in corso di validità; * copia del codice fiscale.

	persone giuridiche	<ul style="list-style-type: none"> * denominazione e ragione sociale; * sede sociale (legale); * codice fiscale e partita IVA; * visura camerale recente (datata non oltre 5 giorni antecedenti l'offerta) attestante i necessari poteri di rappresentanza. * generalità complete del/i legale/i rappresentante/i; * copia del documento d'identità in corso di validità del/dei legale/i rappresentante/i; * copia del codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i.
2)	marca da bollo	l'offerta dovrà essere corredata da una marca da bollo da Euro 16,00
3)	indicazione lotti	l'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
4)	indicazione prezzo offerto	l'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto distinto per ciascuno dei lotti per cui è presentata. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro.
5)	presa visione	l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
6)	cauzione	la busta dovrà contenere la prova dell'avvenuto versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.
7)	modalità di pagamento della cauzione	<ul style="list-style-type: none"> * assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC.ES.IMM.N. 1183/2017"; * bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso BCC Bergamasca e Orobica S.c., intestato a "PROC.ES.IMM.N. 1183/2017" <p>IBAN IT 30 R 08940 11100 000010028688 il cui numero di C.R.O. dovrà essere specificamente indicato nell'offerta nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.</p> <p><u>ATTENZIONE: affinché possa essere verificato il buon esito dell'accredito, si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati sul predetto conto almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) dell'ultimo giorno previsto per la presentazione della domanda.</u></p>
8)	Termine versamento saldo prezzo	L'offerente potrà indicare il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che <u>non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.</u>
2) OFFERTE DI ACQUISTO MEDIANTE MODALITA' TELEMATICA		
chi può presentare l'offerta	l'offerta di acquisto può essere presentata da chiunque, ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti che, per legge, non sono ammessi alla vendita	
termine presentazione offerta	l'offerta irrevocabile di acquisto mediante modalità telematica dovrà essere presentata <u>entro le ore 12.00 del martedì antecedente la data della vendita.</u> 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 di Giustizia	

<p>modalità di presentazione</p>	<p>* l'offerta dovrà essere formulata accedendo al portale del Ministero della Giustizia "portale delle vendite pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it (oppure al portale del gestore della presente vendita telematica, indicato nel prosieguo);</p> <p>* dovrà essere selezionata l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, il lotto per il quale si intende presentare l'offerta;</p> <p>* il portale contiene tutte le indicazioni da seguire per la compilazione del modulo "Offerta Telematica";</p> <p>* il soggetto interessato (offerente), prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, dovrà dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali;</p> <p>* l'offerente (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) dovrà, quindi, inserire i propri dati anagrafici, indicando, con particolare attenzione, gli indirizzi di posta elettronica (l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015);</p> <p>* dovrà, poi, essere inserita l'offerta ed il termine di pagamento indicando, inoltre, i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione;</p> <p>* l'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e, quindi, firmare digitalmente l'offerta;</p> <p>* il file generato al termine della compilazione del predetto modulo dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it <u>mediante una casella di posta elettronica certificata</u> (di cui all'art. 12, comma IV o, in alternativa, comma V del D.M. Giustizia 26.02.2015, n. 32).</p> <p>* ATTENZIONE: il file generato al termine della procedura di compilazione, per nessun motivo dovrà essere alterato, rinominato o aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa.</p>
<p>ATTENZIONE</p>	<p>L'OFFERTA TELEMATICA POTRÀ ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) O DA PROCURATORE LEGALE, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.</p>
<p>bollo digitale</p>	<p>la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari ad Euro 16,00.</p>
<p>termine versamento saldo prezzo</p>	<p>L'offerente potrà indicare il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che <u>non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.</u></p>
<p>guida offerta telematica</p>	<p>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".</p>
<p>riferimenti normativi</p>	<p>Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, nonché il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica, dovranno essere effettuate nel rispetto degli artt. 12, 13 e 14 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32:</p>

	<p>Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati</p> <p>1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:</p> <p>a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;</p> <p>b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;</p> <p>c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;</p> <p>d) il numero o altro dato identificativo del lotto;</p> <p>e) la descrizione del bene;</p> <p>f) l'indicazione del referente della procedura;</p> <p>g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;</p> <p>h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;</p> <p>i) l'importo versato a titolo di cauzione;</p> <p>l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;</p> <p>m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);</p> <p>n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;</p> <p>o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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 IV.</p>

	<p>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'art. 13, commi II e III. 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.</p> <p>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). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.</p> <p>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. 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.</p>
<p>riferimenti normativi</p>	<p>Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta</p> <p>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 I, lettera n).</p> <p>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.</p> <p>3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I 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.</p> <p>4. Il responsabile per i sistemi informativi del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, 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.</p>

riferimenti normativi	<p>Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica</p> <p>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.</p>
	<p>2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.</p>
	<p>3. Il software di cui all'art. 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).</p>
	<p>4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.</p>
cauzione	<p>* la cauzione si determina in un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;</p> <p>* il versamento deve essere eseguito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso BCC Bergamasca e Orobia S.c., intestato a "PROC.ES.IMM.N. 1183/2017"</p> <p style="text-align: center;">IBAN: IT 30 R 08940 11100 000010028688</p> <p>* per ragioni di riservatezza, nella causale dovrà essere indicato esclusivamente: "cauzione lotto unico".</p>
ATTENZIONE	<p>* a pena di inammissibilità dell'offerta, si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati sul predetto conto almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda;</p> <p>* a pena di inammissibilità dell'offerta, il numero di C.R.O. dovrà essere specificamente indicato nell'offerta.</p>
avvertenze	<p>ai sensi dell'art. 15 del DM 26.02.2015 n. 32, nei casi programmati e comunicati preventivamente dal Responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia al gestore della vendita telematica, di mancato funzionamento di sistemi informativi del dominio giustizia, verrà data notizia mediante avviso sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è stata eseguita la pubblicità di cui all'art. 490, comma II, c.p.c.</p> <p>In tali ipotesi, l'offerente potrà presentare l'offerta e quindi partecipare alla gara in modalità analogica.</p>
MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA	

vendita sincrona mista	le operazioni di vendita avverranno nelle forme e con le modalità della c.d. "vendita sincrona mista" prevista dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32
gestore	* il gestore della vendita telematica è: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL (portale: www.fallcoaste.it).
referente procedura	il referente della presente procedura è il sottoscritto professionista delegato
apertura delle buste	<p>* le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche. Ricorrendone i presupposti si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita (offerta analogica) o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara (offerta telematica).</p> <p>* coloro che avranno presentato offerte su supporto analogico (=cartaceo) dovranno presentarsi nel giorno, luogo ed ora indicati nel presente avviso, per partecipare personalmente alla vendita.</p> <p>* i predetti soggetti dovranno esibire al professionista delegato l'originale del documento identificativo in corso di validità, del codice fiscale e del certificato di cittadinanza o eventuale permesso o carta di soggiorno qualora si tratti di cittadino extra Unione-Europea.</p> <p>* alla data ed ora prestabilite, il professionista delegato o un suo ausiliario, provvederà, quindi, all'apertura delle buste presentate, al relativo esame ed all'inserimento delle stesse nel portale del gestore della vendita telematica, rendendole visibili a coloro che parteciperanno alla vendita con modalità telematica.</p>
	<p>* coloro che avranno presentato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi direttamente al portale del gestore della vendita telematica.</p> <p>* il gestore del predetto portale, almeno 30 minuti prima dell'orario prestabilito per l'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata ed al recapito telefonico indicati nell'offerta telematica, un invito a connettersi al predetto portale e ad accedervi con le relative credenziali.</p> <p>* per partecipare alla vendita, l'offerente dovrà connettersi al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.</p> <p>* alla data ed ora prestabilite, il professionista delegato o un suo ausiliario, provvederà, quindi, all'apertura delle buste telematiche, al relativo esame rendendole visibili agli eventuali offerenti con modalità analogica (cartacea).</p>

<p>verifica regolarità offerte</p>	<p>a seguito dell'apertura delle buste presentate con modalità analogica (=cartacea) ed al conseguente inserimento delle stesse sul portale del gestore della vendita telematica, nonché a seguito dell'apertura delle buste presentate con modalità telematica, il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e della documentazione presentata e, ricorrendone i presupposti di legge, ammetterà l'offerente alla partecipazione alla vendita. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.</p>	
<p>svolgimento della vendita</p>	<p>unica offerta</p>	<p>1) unica offerta con prezzo pari o superiore al prezzo base Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica <u>offerta pari o superiore al prezzo base</u> fissato nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.</p> <p>2) unica offerta con prezzo inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base:</p> <p>2A) nel corso del <u>primo esperimento di vendita</u>, se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si procede come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> * qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base); * qualora non sussistano tali circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente al prezzo almeno pari a quello base), il bene è assegnato al creditore; * qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche se non presente (nell'ipotesi di offerta analogica o cartacea) o non collegato (nell'ipotesi di offerta telematica). <p>2B) nel corso degli <u>esperimenti di vendita successivi al primo</u>, se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si procede come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> * qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente al prezzo almeno pari a quello base), il bene è assegnato a detto creditore; * qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche se non presente (nell'ipotesi di offerta analogica o cartacea) o non collegato (nell'ipotesi di offerta telematica).

	pluralità di offerte	<p>Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista delegato dichiarerà aperta la gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta presentata.</p> <p>1) gara fra gli offerenti * ciascun offerente potrà partecipare alla gara mediante offerta migliorativa da effettuarsi entro lo scadere del tempo massimo stabilito (un minuto dall'offerta precedente), con aumenti minimi indicati nel presente avviso; * i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato saranno da quest'ultimo riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a tutti coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita anche con modalità telematica; * i rilanci effettuati dai partecipanti connessi telematicamente al portale saranno resi visibili anche ai partecipanti presenti dinnanzi al professionista delegato, tramite il portale stesso; * il professionista delegato dichiara conclusa la gara nel momento in cui, decorso il tempo massimo stabilito, non vi sono state ulteriori offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.</p> <p>AVVERTENZE * il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. * è rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.</p> <p>2) mancata adesione degli offerenti Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, il professionista terrà sempre conto del prezzo base offerto; a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.</p>
--	-----------------------------	--

		<p>AGGIUDICAZIONE</p> <p>1) offerta più alta o più vantaggiosa pari o superiore al prezzo base Quando, all'esito della gara fra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa risulti pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, il bene è senz'altro aggiudicato;</p> <p>2) offerta più alta o più vantaggiosa inferiore al prezzo base Quando, all'esito della gara fra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta, ovvero la più vantaggiosa risulti, comunque, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, si procederà come segue:</p> <p>2A) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente al prezzo almeno pari al prezzo base), il professionista delegato assegnerà il bene al predetto creditore;</p> <p>2B) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il professionista delegato aggiudicherà il bene al miglior offerente.</p>
	ATTENZIONE	il professionista delegato non prenderà in alcuna considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara telematica, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione
AVVERTENZE	l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo	
mancata aggiudicazione	nel caso di mancata aggiudicazione, gli importi depositati a titolo di cauzione saranno restituiti agli offerenti:	
	assegno circolare	se la cauzione era stata depositata a mezzo assegno circolare, il professionista delegato, previa consegna della ricevuta originale rilasciata al momento del deposito, restituirà immediatamente il titolo all'offerente;
	bonifico bancario	se la cauzione era stata depositata a mezzo bonifico bancario, il professionista delegato provvederà a riaccreditare tempestivamente la cauzione versata al netto delle spese ed oneri di bonifico.
VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE		

casi particolari	offerta per persona da nominare	nell'ipotesi in cui un procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, entro i 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.
	creditore assegnatario	il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, nel termine di cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, dovrà dichiarare al professionista delegato 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, nonché i documenti comprovanti gli eventuali 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.
	finanziamento	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 e non oltre 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 " <i>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</i> ". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.
termine versamento saldo prezzo + spese	entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro e non oltre il minor termine indicato nell'offerta di partecipazione alla vendita, termine NON prorogabile, per ciascun bene, l'aggiudicatario dovrà:	versare il saldo prezzo così determinato: prezzo di aggiudicazione dedotta cauzione già presentata al momento della partecipazione alla vendita

	fondo spese	<p>versare il fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o 20% del prezzo di aggiudicazione se si tratta di terreni) per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese inerenti il trasferimento dei beni (ivi comprese quelle relative al compenso spettante al professionista delegato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salva eventuale integrazione nel caso di maggiori spese riscontrate dal professionista delegato stesso.</p> <p>Nel caso di vendita di immobili soggetti ad IVA, il fondo spese dovrà essere integrato per il pagamento del predetto onere.</p>
modalità di pagamento	assegno circolare	<p>l'aggiudicatario, nel termine sopra indicato, dovrà depositare presso Asso Vendite – Associazione per le Vendite Delegate e la Custodia Giudiziaria, in Bergamo, Via Verdi 25/C:</p> <ul style="list-style-type: none"> * assegno circolare, non trasferibile, per il saldo prezzo dei beni aggiudicati intestato a "PROC.ES.IMM.N. 1183/2017" * assegno circolare per il fondo spese intestato a "PROC.ES.IMM.N. 1183/2017";
	bonifico	<p>l'aggiudicatario, nel termine sopra indicato, dovrà consegnare al professionista delegato la prova dell'avvenuto bonifico del saldo prezzo e del fondo spese come sopra determinati, sul conto corrente della procedura acceso presso BCC Bergamasca e Orobica S.c., intestato a "PROC.ES.IMM.N. 1183/2017"</p> <p style="text-align: center;">IBAN: IT 30 R 08940 11100 000010028688</p> <p>ATTENZIONE: a pena di decadenza, l'accredito del saldo prezzo e del fondo spese devono entrambi necessariamente perfezionarsi entro il termine sopra indicato. Si dispone che i bonifici di versamento del saldo prezzo e del fondo spese siano accreditati sul predetto conto almeno 3 (tre) giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) dell'ultimo giorno previsto.</p>
richiesta ex art. 41 TUB	<p>nel caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, si procederà nel seguente modo:</p> <ul style="list-style-type: none"> * entro 15 giorni dall'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa del credito; * il professionista delegato, previo conteggio approssimativo di tutte le somme necessarie per le spese di procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario (e, comunque, nel limite del credito vantato) e quale parte dovrà, invece, essere versata sul conto della procedura (per saldo prezzo e fondo spese); * entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso Asso Vendite – Associazione per le Vendite Delegate e la Custodia Giudiziaria, in Bergamo, Via Verdi 25/C, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. 	
mancato versamento del saldo prezzo	<p>in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che a titolo di oneri accessori), entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione, a cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.</p>	

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

<p>portale delle vendite pubbliche</p>	<p>ai sensi dell'art. 490, comma I, c.p.c., il presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita, sarà inserito nel portale del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it.</p>
	<p>termine pubblicazione</p> <p>La predetta pubblicazione sarà effettuata a cura del professionista delegato. Le spese per la pubblicità su detto portale sono poste a carico del creditore procedente (o del creditore intervenuto, munito di titolo esecutivo, che ha chiesto la fissazione della vendita) che provvederà, al più presto, al relativo versamento, depositando, subito dopo, copia della ricevuta di pagamento telematicamente nel fascicolo della procedura e, comunque, non oltre 60 giorni prima dell'esperimento di vendita.</p> <p>Si avverte che, ai sensi dell'art. 631 <i>bis</i> c.p.c., l'omessa pubblicazione sul portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, è causa di estinzione del processo esecutivo.</p>
<p>L'Eco di Bergamo</p>	<p>* per gli immobili il cui prezzo base d'asta sia superiore ad Euro 100.000,00, un estratto del solo primo avviso di vendita sarà obbligatoriamente pubblicato sul quotidiano "L'Eco di Bergamo".</p> <p>* in tutti gli altri casi (es. immobili con prezzo base d'asta inferiore ad Euro 100.000,00, oppure esperimento di vendita diverso dal primo), la pubblicazione per estratto sul quotidiano L'Eco di Bergamo sarà effettuata solo se richiesta dal creditore procedente o dal creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.</p>
	<p>termine pubblicazione</p> <p>La predetta pubblicazione sarà effettuata a cura del professionista delegato in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con richiesta di emissione di fattura a nome del creditore procedente o del creditore, munito di titolo esecutivo, che abbia chiesto la fissazione della vendita.</p>
<p>altre forme pubblicitarie</p>	<p>1) il presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita e della perizia estimativa con i relativi allegati saranno altresì pubblicati, secondo le modalità obbligatorie previste nell'ordinanza di vendita, sui seguenti siti:</p> <p>* www.astejudiziarie.it</p> <p>* www.astelegale.net</p>
	<p>termine pubblicazione</p> <p>La predetta pubblicazione, inviata dal richiedente direttamente al sito internet prescelto unitamente alla documentazione già epurata dei dati sensibili, sarà effettuata in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita</p> <p>2) sintesi del presente avviso di vendita con eventuali fotografie, sarà pubblicato, a scelta del creditore procedente, sulla Rivista Aste Giudiziarie ed. nazionale e relativo Free Press dedicato al Tribunale di Bergamo, a cura di Edicom Finance ovvero su altra Rivista specializzata ed. nazionale e Free Press con le medesime caratteristiche.</p>

termine pubblicazione	La predetta pubblicazione, sarà effettuata in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita
	3) per i beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00, l'estratto di vendita dovrà essere pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore", alle tariffe applicate dalla concessionaria ad Edicom Servizi.
termine pubblicazione	La predetta pubblicazione, sarà effettuata in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita

INFORMAZIONI GENERALI	
informazioni vendita	per qualsiasi informazione in merito alla vendita all'asta dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, sarà possibile contattare il professionista delegato avv. Silvio Lussana il lunedì e mercoledì dalle 15,00 alle 18,00.
visita immobile	per qualsiasi informazione in merito alla visita agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sarà possibile contattare il custode giudiziario, I.V.G. Bergamo tel. 035. 234967, e-mail: IMMOBILIARE@IVGBERGAMO.IT. Si segnala che, ai sensi dell'art. 560, comma V, c.p.c., le richieste di visita devono essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it , selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, selezionando l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

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

Bergamo, 17.07.2019

Avv. Silvio Lussana

