

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO***G.E. DOTT.SSA Maria Magrì**PROCEDURA ESECUTIVA N. 339/2024 R.G.E.**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CLAUDIA BADON C.F. BDNCLD71L48D969Y**TEL. 035.0634961 EMAIL avv.claudia.badon@tin.it***AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****I ESPERIMENTO**

L'Avv. Claudia Badon, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 23/01/2025

AVVISA CHE

tramite il portale **www.astetelematiche.it**
il giorno 9 Luglio 2025, alle ore 15:30,
avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

LOTTO 1

**In Comune di Pagazzano (24040 BG)
Cascina Nuova - Via Morengo n. 1014**

Piena proprietà, quota intera, di abitazione in villini con box.

Il cespite è circondato da ampio giardino privato recintato e si sviluppa su due livelli, piano terra e interrato. Al piano terra troviamo ampia autorimessa doppia con basculante sezionale e pavimentazione in piastrelle antigelive, medesima pavimentazione si sviluppa quale camminamento su tutto il perimetro dell'immobile, mentre lo spazio di manovra è in battuto di cemento. L'abitazione si compone al piano terra: portico, ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e 3 camere, ripostiglio, scala di collegamento con il piano interrato composto da cantina adibita a taverna, lavanderia, due locali e altro locale lasciato al rustico; sul perimetro si sviluppa intercapedine/infernotto.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 8, particella 1796, subalterno 1, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 233 mq, rendita € 723,04;
- foglio 8, particella 1796, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 49 mq, rendita € 83,67;

Confini: giardino privato con a sud e ovest mappale 2094 e sub 2, a nord via Morengo strada provinciale 129, a est altra proprietà.

Conformità urbanistica: la perizia non evidenzia difformità;

Conformità edilizia: l'esperto stimatore NON ha dichiarato la conformità edilizia, avendo riscontrato le seguenti irregolarità:

- 1) diversa distribuzione dei tavolati interni e diversa disposizione delle aperture esterne rispetto alla pratica PDC 75/2003 Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: rivedere la distribuzione spazi interni e aperture Oneri di regolarizzazione Permesso Edilizio in Sanatoria comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche € 5.000,00 Totale oneri: € 5.000,00;
- 2) si riscontra un volume aggiuntivo al piano terra con uso ripostiglio delle dimensioni di 2.03x3.92 m con altezza di m 2.69. Al piano interrato vi è la presenza di un volume snr aggiuntivo con rifiniture al rustico. Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria se proprietario risulta agricoltore Descrizione delle opere da aggiornare: se il proprietario è un agricoltore si può procedere a sanatoria con pagamento oneri urbanizzazione e costo di costruzione, se proprietario non è agricoltore bisogna procedere con la rimessa in pristino come da PDC 75/2003. Oneri di regolarizzazione Permesso edilizio in Sanatoria comprensivo di sanzioni amministrative e spese Tecniche € 6.000,00 Totale oneri: € 6.000,00;
- 3) recinzione traslata rispetto al confine con il terreno identificato al catasto terreni al foglio 9 mappale 2094 di circa 5 m verso Sud. Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: Ripristino del confine rispetto al terreno identificato al catasto terreni al foglio 9 mappale 2094, con traslazione della recinzione di circa 5 m. Oneri di regolarizzazione Ripristino confine € 8.000,00 Totale oneri: € 8.000,00.

Conformità catastale: l'esperto stimatore NON ha dichiarato la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria differisce dall'esistente per un maggior volume e una diversa disposizione del infernotto/intercapedine al piano interrato; si precisa che la planimetria catastale del piano terra risulta corretta rispetto allo stato dei luoghi, ma si rileva che non è conforme rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Pagazzano. Regularizzabili mediante: DOCFA Descrizione delle opere da aggiornare: Nuova scheda catastale. Oneri di regolarizzazione variazione DOCFA € 500,00 Totale oneri: € 500,00 Note: Si precisa che la variazione catastale dovrà essere preceduta dalla sanatoria delle opere difformi rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

Tutte le spese sopra preventivate sono già state detratte dal prezzo di vendita.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 75/2003; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: permesso di costruire casa unifamiliare ad uso rurale; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 13/11/2003 al n. di prot. 4030; Rilascio in data 25/02/2004 al n. di prot. 690; NOTE: Costituisce abitazione di imprenditore agricolo, così come da vincolo agricolo non edificandi a favore del comune di Pagazzano e Morengo, sottoscritto il 16/04/2004 rep 67257 e trascritto a Bergamo in data 29/04/2004 ai nn. 22162/15110. Numero pratica: 03/2011; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: realizzazione recinzione e accesso carrale; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 25/01/2011 al n. di prot. 315-6-3-7/2011; Rilascio in data 07/06/2012 al n. di prot. 3125-6-3-7/2011; Abitabilità/agibilità in data 15/06/2013 al n. di prot. 2729-6-3-7/2011; NOTE: in data 15/06/2013 depositata dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo presso gli uffici comunali. Si rileva che il tratto di recinzione a Sud

confinante con il foglio 9 mappale 2094 dovrà essere riportato nella sua posizione autorizzata dalla presente di circa 5 ml verso Nord, all'interno del giardino di proprietà. Numero pratica: 62/2006; Tipo pratica: DIA in Variante a PDC; Per lavori: variante al P.C. 75/2003 Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 27/07/2006 al n. di prot. 2914 La pratica non è mai stata rilasciata. NOTE: Con comunicazione del 07/08/2006 l'ufficio tecnico del Comune di Pagazzano comunicava che "LA DIA PRESENTATA NON E' PROCEDIBILE IN QUANTO IN CONTRASTO CON I DISPOSTI DELL'ART. 41 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2006 E S.M.I." dava tempo 10 giorni prima dell'archiviazione per depositare memorie, osservazioni e/o documenti ritenuti idonei a superare il motivo di diniego. Negli archivi del Comune non risultano protocollate integrazioni o nuove pratiche sull'immobile. Nella pratica sopracitata, di variante al PDC 75/2003 erano rappresentate delle modifiche che si riscontrano nello stato attuale del cespite, da qui si evince la NON conformità edilizia. Numero pratica: 18/2010; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: realizzazione accesso carrale, pedonale, recinzione lungo la SP 129 Treviglio-Morengo Oggetto: recinzione Presentazione in data 08/04/2010 al n. di prot. 1770 NOTE: La pratica è stata poi superata dal PDC 03/2011, l'ufficio Viabilità della Provincia aveva rilasciato Autorizzazione/Concessione vista la domanda presentata in data 02/08/2006, in data 11/09/2006 prot. 87623.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'OFFERENTE:

- si sottolinea che il bene è stato realizzato con CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO in quanto il richiedente era IMPRENDITORE AGRICOLO. Qualora il soggetto acquirente NON sia imprenditore agricolo si renderà necessario cambiare la destinazione d'uso, pagando gli ONERI DI URBANIZZAZIONE e CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE e spese Tecniche per un importo di circa € 50.000,00. Sul cespite è, infatti, trascritto vincolo agricolo non aedificandi a favore del comune di Pagazzano e Morengo, sottoscritto il 16/04/2004 rep 67257 e trascritto a Bergamo in data 29/04/2004 ai nn. 22162/15110;
- l'accesso sia carrale che pedonale allo stato attuale è garantito con passaggio dall'azienda agricola (oggetto della procedura, Lotto 2), come si evince dalla pratica edilizia mai finalizzata 18/2010 era stata rilasciata concessione (scaduta) di apertura passaggio carrale e pedonale sulla strada provinciale 129 Treviglio-Morengo, la proprietà è comunque sviluppata ad angolo tra la suddetta SP e l'adiacente strada sterrata. Si rileva altresì un cancelletto pedonale sulla via sterrata a Est della proprietà.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

L'unità immobiliare risulta: occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia;

Prezzo base d'asta:

Euro **256.500,00**

Offerta minima:

Euro **192.375,00**

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

Euro **2.000,00**

LOTTO 2

**In Comune di Pagazzano (24040 BG)
Cascina Nuova, Via Morengo**

Piena proprietà, quota intera, di fabbricati rurali adibiti a stalle costituiti da 4 corpi di fabbrica e terreni agricoli contigui, l'accesso è garantito dalla strada provinciale 129, via Morengo, e dalla strada consortile a Ovest tramite cancelli carrali.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

✓ al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune:

- foglio 8, particella 1524, subalterno 701, piano T, categoria D/10, rendita € 14.796,00;
Confini: a ovest sub 5,9,10,11 a nord cortile di proprietà e sub 4,13,12 a sud e est cortile di proprietà

✓ al Catasto dei Terreni del predetto Comune:

- foglio 9, particella 2096, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 00 are 35 ca, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,31
- foglio 9, particella 2094, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 1ha 74 are 42 ca, reddito dominicale: € 180,16, reddito agrario: € 153,14
- foglio 9, particella 2097, qualità SEM IRR, classe 3, superficie catastale 15 are 85 ca, reddito dominicale: € 8,60, reddito agrario: € 11,46
- foglio 9, particella 2098, qualità SEM IRR, classe 3, superficie catastale 14 are 25 ca, reddito dominicale: € 7,73, reddito agrario: € 10,30
- foglio 9, particella 2106, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 29 are 75 ca, reddito dominicale: € 23,05, reddito agrario: € 24,58
- foglio 9, particella 2145, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 1 ha 35 are 00 ca, reddito dominicale: € 104,58, reddito agrario: € 111,55
- foglio 9, particella 2144, qualità SEM IRR, classe 3, superficie catastale 00 are 20 ca, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,14
- foglio 9, particella 2148, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 02 are 55 ca, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 2,11
- foglio 9, particella 2141, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 01 are 55 ca, reddito dominicale: € 1,60, reddito agrario: € 1,36
- foglio 9, particella 2104, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 64 are 90 ca, reddito dominicale: € 50,28, reddito agrario: € 53,63
- foglio 9, particella 2101, qualità SEM IRR, classe 3, superficie catastale 01 are 25 ca, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,90
- foglio 9, particella 2100, qualità SEM IRR, classe 3, superficie catastale 03 are 75 ca, reddito dominicale: € 2,03, reddito agrario: € 2,71
- foglio 9, particella 2143, qualità SEM IRR, classe 3, superficie catastale 03 are 75 ca, reddito dominicale: € 2,03, reddito agrario: € 2,71
- foglio 9, particella 2151, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 03 are 40 ca, reddito dominicale: € 2,63, reddito agrario: € 2,81
- foglio 9, particella 2147, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 1 ha 89 are 05 ca, reddito dominicale: € 146,45, reddito agrario: € 156,22
- foglio 9, particella 2146, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 04 are 30 ca, reddito dominicale: € 3,33, reddito agrario: € 3,55
- foglio 9, particella 2149, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 00 are 65 ca, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,54
- foglio 9, particella 2142, qualità SEM IRR ARB, classe 1, superficie catastale 00 are 20 ca, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,18
- foglio 9, particella 2150, qualità SEM IRR, classe 2, superficie catastale 14 are 90 ca, reddito dominicale: € 11,54, reddito agrario: € 12,31

Destinazione urbanistica dei terreni: come risulta dal CDU allegato alla relazione peritale in atti:

Foglio 9 particella 2094 è inserita nella zona urbanistica in parte in “Fascia di riqualificazione paesistica e sistemi lineari del verde” disciplinate dall’art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di interesse paesistico in coincidenza delle infrastrutture” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Insediamenti agricoli” disciplinate dall’art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2096 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2097 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate all’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2098 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2100 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2101 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2104 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2106 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2141 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2142 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2143 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2144 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2145 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2146 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2147 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2148 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2149 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2150 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di

mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Foglio 9 particella 2151 è inserita nella zona urbanistica in “Ambito agricolo” disciplinate dall’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in parte “Percorsi di mobilità dolce di interesse paesistico in ambiti rurali” disciplinate dall’art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Conformità urbanistica: la perizia non evidenzia difformità in relazione a tutti i cespiti compresi nel lotto;

Conformità edilizia: il Perito NON ha dichiarato la conformità edilizia in relazione a tutti i cespiti compresi nel lotto per le seguenti ragioni:

✓ Fabbricati agricoli: l’esperto estimatore NON ha dichiarato la conformità edilizia, per le seguenti ragioni:

1) si riscontra demolizione di un magazzino, ma non si riscontra relativa pratica edilizia di autorizzazione alla demolizione. Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: La porzione è già demolita. Oneri di regolarizzazione Pratica di sanatoria per demolizione magazzino già demolito, comprensive di sanzione amministrativa e spese tecniche € 2.500,00 Totale oneri: € 2.500,00;

2) presenza di un ufficio compartimentato all'interno del fabbricato rurale 1 ad uso magazzino. Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: Ufficio interno al magazzino delle dimensioni di 4.5x4.4 m compartimentato con pareti in blocchi di prisme intonacate e plafone in legno, pavimentazione in piastrelle, con presenza di stufa, impianto di condizionamento e impianto elettrico a canaline. Oneri di regolarizzazione Sanatoria comprensiva di sanzione amministrativa e spese tecniche € 2.500,00 Totale oneri: € 2.500,00 Note: Si sottolinea che, se il nuovo proprietario è un agricoltore la compartimentazione all'interno del magazzino è sanabile, se non è un agricoltore non ha titolo e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi;

3) nel fabbricato 1 autorizzato con pratica edilizia 85/2002 e varianti 33/2003 e 71/2003 si rilevano delle difformità circa la disposizione e dimensione delle aperture nei prospetti. Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento disposizione apertura allo stato dei luoghi Oneri di regolarizzazione Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di sanzioni amministrative e spese tecniche € 5.000,00 Totale oneri: € 5.000,00.

✓ Terreni F9 Particella 2096-2094-2097-2098-2106-2145:

l’esperto ha dichiarato la conformità edilizia in quanto “*Trattasi di terreni. Non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura. Si precisa che il giardino dell’immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 8 mappale 1796 (oggetto della procedura Lottol) ha traslato la recinzione a sud verso il mappale identificato al catasto terreni al foglio 9 mappale 2094 di circa 5 metri*”;

✓ Terreni F9 Particelle 2144-2148-2141:

il perito ha dichiarato la conformità edilizia. In quanto “*Trattasi di terreni. Non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura*”;

✓ Terreni F9 Particelle 2104-2101:

il perito ha dichiarato la conformità edilizia in quanto “*Trattasi di terreni. Non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura*”;

✓ Terreni F9 Particelle 2100-2143-2151-2147:

il perito ha dichiarato la conformità edilizia in quanto “*Trattasi di terreni. Non risulta allo stato la presenza di immobili o provvedimenti autorizzativi di opere edili sui beni oggetto di procedura*”;

✓ Terreni F9 Particelle 2146-2149-2142-2150:

il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia, in quanto “*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si segnala la presenza di recinzione fissa e una serra removibile a tunnel di cui non*

si riscontrano autorizzazioni edilizie Regularizzabili mediante: rimessa in pristino o sanatoria
Oneri di regolarizzazione sanatoria comprese di sanzioni e spese tecniche € 2.000,00 Totale oneri:
€ 2.000,00”.

Conformità catastale: il Perito Estimatore ha dichiarato:

- ✓ Fabbricati agricoli: “Per quanto sopra (n.d.r. irregolarità edilizie) **NON** si dichiara la conformità catastale”;
- ✓ In relazione a tutti i terreni è stata dichiarata la conformità catastale.

Tutte le spese sopra preventivate sono già state detratte dal prezzo di vendita.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 59/75; Tipo pratica: Licenza di Costruzione Per lavori: nuova costruzione ricovero bestiame; Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 15/12/1975 al n. di prot. 1829 Rilascio in data 22/01/1976 al n. di prot. 137; Numero pratica: 13/76; Tipo pratica: Licenza di Costruzione; Per lavori: recinzione fabbricato rurale; Oggetto: recinzione; Presentazione in data 05/03/1976 al n. di prot. 433; Rilascio in data 03/04/1976 al n. di prot. 610; Numero pratica: 96/2000; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività; Per lavori: realizzazione sala mungitura; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 29/11/2000 al n. di prot. 4147; Abitabilità/agibilità in data 22/11/2004 al n. di prot. 4190 NOTE: Relativa a fabbricato rurale 2; Numero pratica: 85/2002 e successive varianti. Tipo pratica: Concessione Edilizia; Per lavori: Concessione edilizia per ampliamento stalla per capre da latte; Oggetto: Ampliamento Presentazione in data 01/10/2002 al n. di prot. 3542; Rilascio in data 13/02/2003 al n. di prot. 634 NOTE: relativa al fabbricato rurale 3; Numero pratica: 34/2003; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività; Per lavori: variante alla C.E. 85/2002 per deposito attrezzi; Oggetto: variante Presentazione in data 23/05/2003 al n. di prot. 1925 NOTE: relativa a fabbricato rurale 1 e 3; Numero pratica: 71/2003; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività; Per lavori: variante alla 85/2003 e 34/2003; Oggetto: variante Presentazione in data 21/10/2003 al n. di prot. 3740; NOTE: nella pratica sono presenti le dichiarazioni di conformità, di collaudo e dichiarazione del direttore dei lavori ai fini dell'agibilità, presentati in data 24/10/2006 relativa al fabbricato agricolo 1 e 3. Numero pratica: 5/2004; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: nuova costruzione stalla per caprini; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 27/01/2004 al n. di prot. 321; Rilascio in data 06/07/2004 al n. di prot. 2414; NOTE: relativa al fabbricato agricolo 4; Numero pratica: 68/2004; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Per lavori: DIA in variante al P.C. 5/2004 per nuova stalla per caprini; Oggetto: variante Presentazione in data 12/11/2004 al n. di prot. 4003; NOTE: presentata dichiarazione del direttore lavori ai fini del rilascio agibilità in data 18/07/2006 con prot. 2751. Relativa fabbricato agricolo 4. Numero pratica: 22/2005; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: costruzione tettoia per ricovero attrezzature agricole; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 13/05/2005 al n. di prot. 1832 Rilascio in data 03/09/2005 al n. di prot. 2883; NOTE: NON RISULTA REALIZZATA Relativa al fabbricato agricolo 2; Numero pratica: 76/2008; Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria; Per lavori: realizzazione piazzale; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 25/11/2008 al n. di prot. 5071; Rilascio in data 03/05/2011 al n. di prot. 2057; Numero pratica: 77/2008; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: formazione deposito attrezzi e foraggi; Oggetto: nuova costruzione; Presentazione in data 25/11/2008 al n. di prot. 5072; Rilascio in data 07/06/2012 al n. di prot. 3126 NOTE: autorizzati sul piazzale di fronte a fabbricato 2 e 4, si rilevano in posizione differente sul mappale 2150; Numero pratica: 34/2010; Tipo pratica: Permesso a costruire; Per lavori: PDC per realizzazione nuova recinzione; Oggetto: recinzione; Presentazione in data 29/06/2010 al n. di prot. 3071; Rilascio in data 06/11/2010 al n. di prot. 4484-6-3-47/2010; Abitabilità/agibilità in data 02/08/2012 al n. di prot. 3621 NOTE: presentata dichiarazione di fine lavori e certificazione di

collaudo in data 02/08/2012 prot. 3621- 6-3 fasc. 4710. Numero pratica: 21/2014; Tipo pratica: Comunicazione di attività edilizia (art. 6 comma 2 DPR 380/2001 e art. 41 comma 2 LR 12/2005); Per lavori: manutenzione straordinaria copertura; Oggetto: Manutenzione straordinaria; Presentazione in data 04/06/2014 al n. di prot. 2389/6/3/29-14 Rilascio in data 24/06/2014 al n. di prot. 2014/0002779; NOTE: L'istanza era finalizzata all'esecuzione di intervento di sostituzione di manto di copertura in lastre con eternit esistente sul fabbricato agricolo 2 con altro in lamiera grecata preverniciata coibentata, ma non è mai stata realizzata come dichiarato dall'esecutato e come si evince dai sopralluoghi del perito.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'OFFERENTE:

- i terreni sono serviti da canale irriguo, così come da costituzione di Consorzio Irriguo dei Pozzi Laghetto e Canticucco, con atto del Notaio Alberto Pezzoli trascritto a Bergamo all'ufficio di pubblicità immobiliare il 23/12/2008 ai nn. 80134/46653, di cui anche uno degli esecutati ha confermato l'appartenenza;
- sui cespiti risulta gravare vincolo di non edificazione stipulato ai sensi della legge regione Lombardia 93/1980 a favore dei comuni di Pagazzano e Morengo, a rogito di Notaio Luraghi Maurizio in data 16/04/2004 ai nn. 67257; trascritto presso gli Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 29/04/2004 ai nn. 22162/15110 in rettifica della formalità trascritta a Bergamo in data 15/12/2000 al numero di registro generale 48216 e numero di registro particolare 35397 Notaio Antonio Cavallo atto tra vivi costituzione di vincolo;
- in relazione al fabbricato agricolo n. 2 (edificio adibito a stalla per allevamento), il Perito ha segnalato che "la copertura presenta tavelle in laterizio e sovrastante copertura in fibrocemento amianto, pavimentazione in battuto di cemento, vetrate industriali in polycarbonato, alcune risultano danneggiate, così come dei lucernai a tetto; l'impianto elettrico è con canaline esterne, lo stato di conservazione è pessimo. Si fa presente che la cascina attigua lamenta fenomeni infiltrativi" provenienti da tale struttura (v. perizia pag. 32).

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Le unità immobiliari risultano rispettivamente:

- * il fabbricato agricolo e i terreni - Fg 9 Part. 2096; Part. 2094; Part. 2097; Part. 2098; Part. 2106; Part. 2145 risultano liberi;
- * i terreni di cui al Fg 9 Part. 2144; Part. 2148; Part. 2141 erano oggetto di contratto di comodato verbale gratuito, inopponibile alla procedura, stipulato il 1/07/2024 scaduto il 30/07/2024 registrato presso l'A.d.E. di Treviglio;
- * il terreno di cui al Fg. 9 Part. 2104 è stata oggetto di comodato verbale gratuito, inopponibile alla procedura, stipulato dal 11/11/2023 al 10/11/2024;
- * i cespiti di cui al Fg. 9 Part. 2100; Part. 2143; Part. 2151; Part. 2147; sono oggetto di contratto di affitto in deroga di fondo rustico opponibile alla procedura stipulato in data 1/04/2021 sino al 30/03/2029 registrato in data 23/06/2021 al n. 002548-serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Treviglio;

Prezzo base d'asta:

Euro 1.950.500,00

Offerta minima:

Euro 1.462.875,00

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

Euro 5.000,00

D E T E R M I N A

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

[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 la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è



formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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 nella presente ordinanza e quindi 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 prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno**);

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 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, tutti *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 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 alla 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. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a “TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 339/2024”,

IBAN: IT94C0321111100052739061590

accesso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A. con causale “*Asta Lotto N.*”;

la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre 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. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA: salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., **l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora 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’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 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 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 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 del prezzo e delle spese (**NON 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 del 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, 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[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 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;

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 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 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 dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

5. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

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

R E N D E N O T O

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 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 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.

A V V E R T E

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 artt.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.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

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, lì 20.03.2025.

Firmato digitalmente dal professionista delegato
Avv. Claudia Badon