

Professionista delegato: **Avv. Antonella Bernini**
24042 - Capriate San Gervasio (BG) Via Grignano n. 6/G
tel. 02.80706164 mob. 348.8731630
email: avv.antonellabernini@gmail.com
pec. antonella.bernini@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. DOTT. LUCA FUZIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 365/2024 R.G.ES.

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONELLA BERNINI C.F. BRNNNL68H66D969L

TEL. 348.8731630 EMAIL AVV.ANTONELLABERNINI@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Antonella Bernini, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 29/01/2025

AVVISA CHE

tramite il portale www.astetelematiche.it (di cui è titolare il gestore ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.) il **giorno 18/09/2025 alle ore 14:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

in Comune di Romano di Lombardia (BG) Via G. E. Schivardi n. 24

LOTTO 001 -

UBICAZIONE: Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24, 24058 Romano di Lombardia (BG) Negozi, botteghe (C1) di cui al corpo A - negozio con magazzino al piano interrato – Via Giovanni Evangelista Schivardi n. 24

DATI CATASTALI: OMISSIS, sede in OMISSIS; c.f. OMISSIS, proprietà 1/1; comune di Romano di Lombardia, indirizzo VIA EVANGELISTA SCHIVARDI n. SN, piano S1-T, foglio 26, particella 2610, subalterno 705, categoria C/1, classe 5, consistenza 77 mq., superficie totale 104 mq., rendita 1.435,59

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.953,00

Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Negozi con magazzino al piano interrato

- Negozi al piano terra composto da ampio locale con antibagno e bagno con magazzino a piano interrato

identificato catastalmente al **Catasto Fabbricati** del comune di Romano di Lombardia (BG), **foglio 26, particella 2610, subalterno 705**, categoria C/1, classe 5, consistenza 77 mq., **superficie catastale mq. 104**, via Evangelista Schivardi sn, piano S1-T, **rendita € 1.435,59;**

Confini: per la porzione **a piano terra:** a nord cortile al mappale 2611, a est altra proprietà mappale 2375 subb. 704-705), a sud altra proprietà mappale 2610 sub 710 e vano scala comune mappale 2610 sub. 703, a ovest Via Giovanni Evangelista Schivardi; per la porzione **al piano interrato:** a nord e ovest terrapieno, a est altra proprietà sub 734, a sud vano scala comune sub 703 e altra proprietà sub 710.

Stato di occupazione dell'abitazione: in corso di liberazione;

Il trasferimento della proprietà avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano e comprenderà anche tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comunioni, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare ai sensi dell'art. 1117 cod. civ.

Nota sulla identificazione catastale degli immobili:

l'attuale identificazione catastale deriva da:

- variazione del 09/11/2015: inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 03/08/2011 Pratica n. BG0365932 in atti dal 03/08/2011: variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 144719.1/2011);
- variazione nel classamento del 08/08/2008 Pratica n. BG0270603 in atti dal 08/08/2008: variazione di classamento (n. 18008.1/2008);
- variazione del 14/04/2008 Pratica n. BG0129238 in atti dal 14/04/2008 per divisione-fusione-ampliamento/demolizione parziale-ristrutturazione (n. 8286.1/2008)

Pratiche edilizie

Pratica edilizia n. 43/2003 - Permesso di costruire per lavori di ristrutturazione edifici come da Piano di Recupero in Via Schivardi Evangelista da adibirsi ad uso residenziale, commerciale, direzionale rilasciato in data 23/06/2004 al n. 43-2003, n. 14174 prot. gen., n. 16779 prot. ant.;

Pratica edilizia n. 66/2004 - Permesso di costruire in variante per lavori di demolizione edifici in via Schivardi e variazione piano interrato rilasciato in data 16/11/2004 al n. 66/2004, al n. 25901 prot. gen. e al n. 16852 prot. ant.;

Pratica edilizia n. 7/2007 - DIA in variante per lavori di demolizione e costruzione in variante presentata in data 19/01/2007 al n. prot. 1843;

Pratica edilizia n. 53/2008 - DIA in variante per lavori di variante finale alla concessione edilizia degli edifici in via Schivardi presentata in data 13/03/2008 al n. prot. 6935;

Agibilità richiesta per edifici di cui al permesso di costruire 43/2003 e successive varianti e per nuova costruzione presentata **in data 31/03/2008 al n. prot. 8433**

Note in perizia: *“data Fine lavori: 31 marzo 2008. Si precisa che il Comune di Romano di Lombardia a seguito del ricevimento della domanda di Agibilità non ha emesso un provvedimento finale ma neppure ha richiesto documentazione integrativa, almeno da quanto riscontrato”*

Conformità edilizia

Il perito dichiara la **NON conformità edilizia**.

Irregolarità riscontrate in perizia: *“al piano terra sono state installate delle pareti modulari prefabbricate per la divisione degli ambienti; al piano interrato l'altezza rilevata è 2,83 metri mentre quella autorizzata di progetto è 2,40”*.

Conformità urbanistica

Il perito **dichiara la conformità urbanistica**.

Conformità catastale

Sul punto il perito rileva: *“La planimetria catastale correttamente raffigura l’unità immobiliare oggetto di pignoramento ad eccezione del fatto che non sono rappresentate le pareti modulari divisorie realizzate al piano terra per la formazione di tre ambienti distinti adibiti a entrata-segreteria più due uffici. Inoltre l’altezza interna del piano interrato nella scheda catastale è indicata di 2,40 metri, mentre quella reale misurata corrisponde a 2,83 metri. Ciononostante la sottoscritta non ritiene di dover aggiornare la planimetria catastale per le seguenti ragioni: innanzitutto le pareti divisorie mobili non rappresentate nella planimetria catastale sono strutture facilmente rimovibili che soddisfano necessità temporanee e non sono compatibili con la destinazione d’uso autorizzata a negozio.....In secondo luogo, circa l’errata indicazione dell’altezza del piano interrato, indicata pari a 2,40n metri parimenti a come è indicata nei disegni di progetto, anziché 2,83 come riscontrato in sito, non si ritiene di aggiornare la pianta catastale perché tale “errore” nella pianta catastale non determina una variazione della rendita catastale e l’ambiente è da considerarsi comunque archivio/magazzino. Oltretutto si ritiene più corretto che venga ripristinata l’altezza autorizzata, realizzando una pavimentazione sopraelevata...”*

Per le ulteriori notizie descrittive degli immobili oggetto della procedura si fa riferimento alla perizia di stima e relativi allegati consultabili sui siti indicati in calce al presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 98.214,75
(Euro novantottomiladuecentoquattordici virgola settantacinque)

OFFERTA MINIMA: Euro 73.661,06
(Euro settantremilaseicentosessantuno virgola zerosei)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (Euro duemila/00)

Quanto al regime fiscale della vendita, si precisa che parte esecutata ha manifestato la volontà di esercitare l’opzione Iva ex art. 10 comma 1 lettera 8 ter D.P.R. 633/72 in presenza dei requisiti.

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, domenica e festivi.

Come previsto dall’ordinanza di delega, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. **ammessi a depositare le offerte telematiche (c.d. “presentatori”), tramite l’apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l’offerente (o uno degli offerenti o il legale**

rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili. Il presentatore deve essere, altresì, il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.

Le offerte 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 a cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica (denominata "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica") è disponibile sul sito <http://pst.giustizia.it/PST/> nella sezione "Documentazione" e sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

Salvi i casi di esenzione, la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale nella misura di € 16,00; per maggiori dettagli si rinvia al "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale", consultabile sul sito <http://pst.giustizia.it/PST/> nella sezione "Schede pratiche" e sottosezione "Pagamento telematico della marca da bollo digitale".

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve 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 da pubblico ufficiale** 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 anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2 comma 1 lettera n) del citato Decreto del Ministero della Giustizia;
- 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 similare) 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, andranno allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- 1) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- 2) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge o contraente, autenticata da pubblico ufficiale;
- 3) 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 della relativa autorizzazione;
- 4) qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza o dell'eventuale permesso/carta di soggiorno (se scaduto/a, dovrà essere allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo);
- 5) quando l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti 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 da pubblico ufficiale;**

- 6) **procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale notarile**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 7) **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;
- 8) dichiarazione sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima, contenente altresì l'indicazione del cognome, nome, del luogo e data di nascita, del codice fiscale o della partita Iva, del domicilio/residenza, dello stato civile, e del recapito telefonico del/i soggetto/i offerente/i a cui andrà intestato l'immobile. Se l'unico 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 e del contraente non offerente.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **"PEI 365/2024 TRIB. BERGAMO"**

Iban: **IT 08 K 01005 11100 000000017943** acceso presso **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** con causale **"Asta"**; la cauzione 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.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante storno o bonifico bancario, che saranno eseguiti sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

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. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte ed esaminate il giorno e all'ora sopraindicati, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione, nonché le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione e/o da documentazione come sopra dettagliatamente indicata.

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.

In caso di unica e valida offerta d'acquisto: qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta pervenuta sarà, invece, inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base d'asta si procederà nei termini che seguono:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, 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 (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo 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;

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si procederà nei termini seguenti:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base d'asta, il bene sarà assegnato a tale creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Qualora, invece, per l'acquisto del medesimo bene **siano state proposte più offerte valide**, si procederà alla **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo; durante il periodo della gara:

- ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;
- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa 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. TERMINE 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 dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE (art. 583 C.P.C.)

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale notarile, 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 (art. 590-bis C.P.C.)

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 previsto 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% del prezzo di aggiudicazione) dovuto per il 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, a cura dal professionista delegato, sono le seguenti:

- 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

*** **

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- f) 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;
- g) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;
- h) 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;
- i) che per eventuali spese condominiali arretrate e non versate relative all'immobile aggiudicato, si applica l'art. 63 comma 2 disp. att. Cod. civ. che prevede: *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*;
- j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
2. 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;
3. 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; l'assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta



telematica potrà essere fornita dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita,
secondo quanto indicato nel relativo portale.
Bergamo, lì 17 giugno 2025



Il Professionista Delegato
Ft. Avv. Antonella Bernini

