



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**  
**G.E. Dott. Verzeni Luca - PROCEDURA ES. N. 414/2022 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Dott.ssa Tresoldi Patrizia**  
c.f. TRSPRZ83L54G1600  
tel. 0354284961

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**IV ESPERIMENTO**

L'Avv. Cinzia Nozza, con studio professionale in Romano di L. (BG), Vic. Cristoforo da Romano n. 8, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza del 27.09.2023



**AVVISA CHE**



tramite il gestore delle vendite telematiche **EDICOM FINANCE S.r.l.** che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.garavirtuale.it**, il giorno **29.10.2025 ore 12:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

**LOTTO 001**

Piena proprietà di rustico collabente con terreno pertinenziale

**UBICAZIONE:**

in Comune di San Pellegrino Terme (BG) Via Colle, 22, Frazione Santa Croce



**DATI CATASTALI:**

Identificati al Catasto Fabbricati:

**foglio 23, particella 614, subalterno 701**, indirizzo frazione Santa Croce, snc, piano T, comune San Pellegrino Terme, categoria F/2

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** libero

**PRATICHE EDILIZIE**

NOTE: L'edificio di cui al mapp. 614 è privo di titolo edilizio perché risalente ad epoca sicuramente antecedente al 1967 (i caratteri della facciata lo datano tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, ma la costruzione potrebbe essere anche più antica). Ne discende pertanto lo stato legittimo. Presso l'archivio di deposito dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pellegrino Terme sono depositate tre diversi procedimenti edilizi (nn. 66, 88 e 149)



del 2007, a nome di *OMISSIS*, per un intervento di nuova costruzione sul sito in esame (edificio condominiale di n. 6 appartamenti e relativi box) a cui non è mai stata data attuazione. Non hanno pertanto rilevanza sullo stato di fatto, né possono essere riproposti stante la classificazione geologica dell'area, che esclude interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione pesante.

## **SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE**

L'esperto stimatore dichiara a pagg. 9, 10, 11 della perizia: "3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale. Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22 **Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.**  
Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; L.R. 11 marzo 2005, n. 12". **4. CONFORMITÀ URBANISTICA** Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale. Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22 Strumento urbanistico Vigente: Piano Governo del Territorio In forza della delibera: Deliberazione di C.C. n. 24 del 21/09/2020 (Variante generale) Ambito: Ambiti tessuto urbano consolidato ad alta densità (art. 17 NTA) Norme tecniche di attuazione: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE (PR) – VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE art. 17. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ELEVATA DENSITA' Si tratta di ambiti a prevalente funzione residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoidicate. Destinazioni d'uso principale R; Complementari C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq Non ammesse C.2; C.3; C.6; C.7; P. attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; Is; A; Fs.7-8-10; Nel caso di modifica della destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al re-perimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi. Modalità di intervento Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, denuncia d'inizio attività o altra modalità prevista dalla legislazione vigente. Indici urbanistici: -  $U_f = 0,50$  mq/mq -  $R_c = 50\%$  -  $H = 9,00$  m -  $D_f = 10,00$  m -  $D_c = 5,00$  m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme. -  $D_s = 5,00$  m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile. Le richieste tese ad ottenere titolo abilitativo a costruire, depositate prima dell'adozione del PGT e per le quali non si è formalizzato l'atto finale o l'efficacia, mantengono i parametri e le condizioni relativi al volume, alla superficie lorda di pavimento, alla permeabilità delle aree scoperte e alla superficie coperta definite nel Piano Regolatore Generale. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV, sono consentiti gli interventi indicati agli articoli 3.1.1 (4Fa, aree interessate da frane attive), 3.1.2 (4Fq, aree interessate da frane quiescenti), 3.2.1 (4FASCIA A, fascia di de-flusso della piena), 3.2.2 (4FASCIA B, fascia di esondazione), 3.2.3 (4FASCIA C), 3.3 (4R, norma per l'esercizio delle attività di Polizia idraulica), 3.4.1 (4 CD, pareti rocciose con possibili distacchi di blocchi e 4 CA\*, aree poste alla base della parete rocciosa in loc. Rocca), 3.5.1 (4Ca, dolina-area interessata da carsismo profondo), 3.7 (4v)" delle NTA dello Studio Geologico. Sono consentiti interventi di nuova costruzione subordinati all'obbligo di trasferimento della superficie lorda di pavimento esistente in Classe di Fattibilità Geologica IV nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (art. 57 della LR 12/2005 e DGR IX/2616/2011) - ALLEGATO 1 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO [N.B. in caso di contraddizione con le previsioni del PR, le presenti norme prevalgono sulle norme del PR (n.d.R)]. Articolo 7 - Classe di fattibilità IV (Fattibilità con gravi limitazioni) Aree nelle quali l'alta pericolosità comporta gravi limitazioni rispetto all'attuazione degli interventi assoggettati alle presenti norme ai sensi dell'Articolo 1. È pertanto esclusa in tali ambiti la ristrutturazione e nuova edificazione come definita dalle lettere d) ed e), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001 (intendendosi con questo anche le strutture accessorie come autorimesse, magazzini, ecc.), se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica. Anche se escluse dalla possibilità di edificazione, tali aree possono comunque essere utilizzate ai fini del computo di indici edificatori. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere previste alle lettere a), b) e c), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001; sono sempre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e, come sancito dalla giurisprudenza, alle norme sui disabili e per il miglioramento dell'efficienza energetica; tali innovazioni

possono implicitamente comportare anche interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001. Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico NO Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0,50 mq/mq Rapporto di copertura: 50% Altezza massima ammessa: 9 m Altro: **SI PRESTI LA MASSIMA ATTENZIONE a quanto riportato dalle norme tecniche riguardanti la componente geologica, che di fatto esclude la possibilità della nuova edificazione nonché della ristrutturazione (compresi, quindi, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con conservazione della sola volumetria).** Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI Note: Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica. **Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.** Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12. **5. CONFORMITÀ CATASTALE** Identificativo corpo: A - rustico collabente con terreno pertinenziale. Bene futuro [F] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22 Conformità catastale: **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Il bene (privato della copertura e dei solai intermedi) è stato legittimamente dichiarato come unità collabente (F/2) e quindi risulta transitoriamente privo di consistenza catastale e di rendita. Al contempo, essendo classato come "bene comune censibile", senza peraltro che vi siano associate altre u.i.u. o porzioni di u.i.u., risulta privo di intestatari. La proprietà del bene, evidentemente, oltre che ricavabile per provenienza, è accertabile e dal sottoscritto direttamente accertata con ispezione ai Registri immobiliari, nonché certificata dal notaio estensore della relazione sostitutiva agli atti. Per quanto riguarda l'ultima planimetria in atti, riferita alla soppressa u.i.u. mapp. n. 614 (che assume l'identificativo n. 614 sub 701), essa corrisponde a quanto ancora sussiste dell'u.i.u. originaria, come verificato con sopralluogo. **Regolarizzabili mediante: variazione catastale** Descrizione delle opere da aggiornare: Libretto DOCFA Oneri di regolarizzazione Istruzione pratica e variazione DOCFA € 500,00 oneri catasto € 50,00 **Totale oneri: € 550,00.** Informazioni in merito alla conformità catastale: **per quanto sopra evidenziato non ritengo possibile dichiarare la piena conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122."**

al **PREZZO BASE D'ASTA di € 15.263,00** (quindicimiladuecentosessantatre//00)

**Offerta minima: € 11.448,00** (undicimilaquattrocentoquarantotto//00) pari al prezzo base ridotto del 25%. Arrotondato all'unità di Euro.

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

## **LOTTO 002**

Piena proprietà di terreno

### **UBICAZIONE:**

in Comune di San Pellegrino Terme (BG) Via Colle, 22, Frazione Santa Croce

### **DATI CATASTALI:**

Identificato al Catasto Terreni:

**sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 23, particella 613**, qualità prato, classe 3, superficie catastale are 16, ca 66, reddito dominicale: € 1.72, reddito agrario: € 1.72

**sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 23, particella 295**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale are 5, ca 40, reddito dominicale: € 0.25, reddito agrario: € 0.17

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** libero

L'esperto stimatore dichiara a pagg. 20 e 21 della perizia: "3.1 **CONFORMITÀ EDILIZIA** Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno. agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22 4. **CONFORMITÀ URBANISTICA** Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno. agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22 Strumento urbanistico Vigente: Piano Governo del Territorio In forza della delibera: Deliberazione di C.C. n. 24 del 21/09/2020 (Variante

generale) Ambito: Ambiti agricoli (art. 28 NTA) Norme tecniche di attuazione: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE (PR) – VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 28. AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO Sono ambiti destinati al mantenimento, alla promozione all'esercizio ed allo sviluppo dell'agricoltura, dell'agriturismo, degli allevamenti, della forestazione, dell'alpeggio, delle attività connesse alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, dell'equilibrio ecologico del territorio. Sono state riconosciute e classificate, per la loro natura e potenzialità agricola, varie zone del territorio comunale e ricondotte a tre principali categorie di suolo agricolo, oltre ai fabbricati ivi esistenti: – Ambiti agricoli – Verde agricolo di rispetto periurbano – Ambiti Boschivi Fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli successivi e le norme dello studio geologico, in tutti gli ambiti agricoli devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale: a) le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica dovranno rispettare le distanze dagli edifici residenziali e dalle aree edificabili dettate dal Regolamento Locale d'Igiene; secondo il principio di reciprocità, le norme sulle distanze valgono non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente, ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole; g) è fatto divieto realizzare recinzioni di qualunque tipo e materiale, con esclusione delle recinzioni provvisorie destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica; tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali e dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a 1,00 m da strade o sentieri comunali e prevedere per consentire il passaggio della fauna, in alternativa: un franco di 0,20 m da terra; idonee aperture ogni 5,00 m. h) sono sottoposti a particolare tutela, anche se non puntualmente individuati, tutti gli elementi naturali e non, che costituiscono il paesaggio e che testimoniano il valore storico degli interventi dell'uomo quali i muri a secco eseguiti in pietra, le siepi ed i filari di alberi, gli alberi che costituiscono la struttura dei "roccoli", i sentieri selciati o lastricati, le santelle della religiosità popolare, i cippi e le pietre direzionali o miliari ed ogni altro elemento di riconoscibile valore storico-ambientale. Dovrà essere limitato l'uso di muri di contenimento e se indispensabili dovranno essere interamente rivestiti in pietrame locale a vista. i) Tutti gli interventi in zona agricola dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale. j) Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni dettate dalla Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano. l) E' vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione all'interno degli "Ambiti ad Elevata Naturalità" individuati nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e riportati negli elaborati DP 8.a/b e DP 6.a del PGT, sono ammessi solo interventi conformi alle disposizioni contenute all'Art. 17 del PTR. m) sono consentite strade d'accesso ad edifici esistenti che si sviluppano anche in ambiti di classe IV della fattibilità geologica, seguendo tracciati esistenti documentati in mappa (quali sentieri, mulattiere), qualora accertato che queste non possano essere altrimenti localizzabili; tali strade potranno essere concesse solo se il tracciato si sviluppa per lunghezze limitate, con larghezze massime  $\leq 3,00\text{m}$  e prive di sottofondo impermeabile; il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologica che verifichi come l'intervento non aumenti le condizioni di dissesto riconosciuto ed individui le eventuali opere di essa in sicurezza tarate sulle condizioni di rischio atteso.

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (art. 57 della LR 12/2005 e DGR IX/2616/2011) - ALLEGATO 1 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO [N.B. in caso di contraddizione con le previsioni del PR, le presenti norme prevalgono sulle norme del PR (n.d.r)]. Articolo 7 - Classe di fattibilità IV (Fattibilità con gravi limitazioni) Aree nelle quali l'alta pericolosità comporta gravi limitazioni rispetto all'attuazione degli interventi assoggettati alle presenti norme ai sensi dell'Articolo 1. **È pertanto esclusa in tali ambiti la ristrutturazione e nuova edificazione come definita dalle lettere d) ed e), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001 (intendendosi con questo anche le strutture accessorie come autorimesse, magazzini, ecc.), se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica.** Anche se escluse dalla possibilità di edificazione, tali aree possono comunque essere utilizzate ai fini del computo di indici edificatori. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere previste alle lettere a), b) e c), c. 1, art. 3 del DPR 380/2001; sono sempre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e, come sancito dalla giurisprudenza, alle norme sui disabili e per il miglioramento dell'efficienza energetica; tali innovazioni possono implicitamente comportare anche interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001. Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO Altro: Il mappale 295 (bosco) ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI Note: Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica. **Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.** Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12. **5. CONFORMITÀ CATASTALE** Identificativo corpo: A - appezzamento di terreno. agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: Frazione Santa Croce, via Colle, 22 Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità presente Informazioni in merito alla conformità catastale: **Nulla osta alla dichiarazione della conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.**

Come da **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** Pratica numero RIL/2024/00030/CDU rilasciato dal Comune di San Pellegrino Terme (Bg):

“**IL RESPONSABILE DEL SETTORE** Vista la domanda intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita al Catasto di questo Comune con il:

- mappale n° 613 del foglio n° 23; mappale n° 295 del foglio n° 23;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui alla Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 21 del 28.10.2022 ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2023 vigente dal 24 luglio 2024, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 30. Vista la variante del Piano di Governo del territorio per l'aggiornamento della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della L.R. 11 marzo 2005 e s.m.i., approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 27.10.2020 vigente dal 17 marzo 2021 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6-6-2001, n. 380; **CERTIFICA** che il mappale di cui sopra è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

### **Foglio 23 Particella 613**

#### **PGT VIGENTE**

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

Sensibilità paesistica

*Classe di sensibilità bassa , 1.453 m<sup>2</sup>, 88,4%*

*Classe di sensibilità elevata , 190 m<sup>2</sup>, 11,6%*

#### **PIANO DELLE REGOLE**

Azzonamento

*Ambiti agricoli , 1.642 m<sup>2</sup>, 99,9%*

*PdR - NTA Art. 29PdR - NTA Art. 31*

*Strade , 1 m<sup>2</sup>, 0,1%*

*PdS - NTA Art. 13*

Ambiti boschivi

*Ambiti boschivi PIF Valle Brembana inferiore, 503 m<sup>2</sup>, 30,6%*

*PdR - NTA Art. 29PdR - NTA Art. 37*

Fattibilità geologica classe IV

*Fattibilità geologica - Classe IV , 1.591 m<sup>2</sup>, 96,8%*

#### **COMPONENTE GEOLOGICA**

Fattibilità geologica

*Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e per il superamento di tali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa anche extracomparto, 63 m<sup>2</sup>, 3,8%*

*Norme geologiche di piano - Allegato 1 Art 6PdR - NTA Art. 51PdR - NTA Art. 52*

*Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni limitazioni L'alta pericolosità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti, 1.581 m<sup>2</sup>, 96,2%*

*Norme geologiche di piano - Allegato 1 Art 7PdR - NTA Art. 51PdR - NTA Art. 52*

Pericolosità sismica lineare

*Classe Z5 Zona di cresta contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse, 42 m, 21,5%*

### **Foglio 23 Particella 295**

#### **PGT VIGENTE**

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

Vincolo idrogeologico

*Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1293, 268 m<sup>2</sup>, 50,9%*

*PdR - NTA Art. 37*

Sensibilità paesistica

*Classe di sensibilità bassa , 1 m<sup>2</sup>, 0,1%*

*Classe di sensibilità elevata , 527 m<sup>2</sup>, 99,9%*

#### **PIANO DELLE REGOLE**

Azzonamento

*Ambiti agricoli , 528 m<sup>2</sup>, 100,0%*

*PdR - NTA Art. 29PdR - NTA Art. 31*

Ambiti boschivi

*Ambiti boschivi PIF Valle Brembana inferiore, 528 m<sup>2</sup>, 100,0%*

*PdR - NTA Art. 29PdR - NTA Art. 37*

Fattibilità geologica classe IV

*Fattibilità geologica - Classe IV , 528 m<sup>2</sup>, 100,0%*

#### **COMPONENTE GEOLOGICA**

Fattibilità geologica

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni limitazioni L'alta pericolosità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti, 528 m<sup>2</sup>, 100,0%

Norme geologiche di piano - Allegato 1 Art 7PdR - NTA Art. 51PdR - NTA Art. 52

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e le planimetrie allegate al Piano di Governo del Territorio redatto su base aerofotogrammetrica;
- l'esistenza di eventuali vincoli di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possono interessare in tutto o in parte i mappali oggetto del presente certificato e che possono escludere o limitare l'edificabilità sui mappali stessi.

Le percentuali inserite si riferiscono alla sovrapposizione tra l'area richiesta e le geometrie intersecate. Tali valori sono da considerarsi puramente indicativi. IL RESPONSABILE DEL SETTORE Arch. Bogumil Filipczuk.”

al **PREZZO BASE D'ASTA di € 7.998,18** (settemilanovecentonovantotto//00)

**Offerta minima: € 5.999,00** (cinquemilanovecentonovantanove//00) pari al prezzo base ridotto del 25% arrotondato all'unità di Euro.

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

DETERMINA

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 esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame** e per la vendita ad eccezione del sabato e festivi;

• ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, ai sensi dell'art. 571 cpc, **sono esclusivamente l'offerente** (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) **ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato**, anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, **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 di seguito si riportano, e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

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**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 iscritta 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 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 alogico 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** (libero o coniugato; se coniugato indicare anche il regime patrimoniale ossia comunione dei beni ovvero separazione dei beni), **ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente/offerenti).

**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 offerta 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'art. 2 co 1 lettera n) del citato art. 12;

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 prezzo base d'asta indicato nell'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);

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 di posta elettronica certificata** previsti all'art. 12 co. 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; **Si precisa che il presentatore deve essere, necessariamente, il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato**

per la trasmissione dell'offerta telematica.

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** e **CODICE FISCALE** dell'offerente/i e del coniuge di quest'ultimo, se in comunione legale dei beni, o della persona unita civilmente al medesimo, se in comunione legale dei beni;
- qualora **il coniuge offerente, in comunione legale dei beni, voglia escludere il bene dalla comunione legale dei beni**, allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora **i coniugi in regime di comunione dei beni intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto** dovrà essere allegato
  - a) l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale;
  - b) **in alternativa, dovrà essere allegata la procura** rilasciata dal coniuge a quello/a titolare della posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure a quello/a che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;**
- qualora **l'offerente sia minore di età o incapace**, allegare copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- qualora **l'offerente sia CITTADINO EXTRA COMUNITARIO** anche copia del **PERMESSO O CARTA DI SOGGIORNO** se residente in Italia (se è scaduto dovrà essere altresì allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo) o **CERTIFICATO DI CITTADINANZA** se non residente in Italia;
- quando **l'offerta è formulata DA PIÙ PERSONE**, allegare **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;**
- quando **l'offerta è formulata A MEZZO DI PROCURATORE LEGALE**, cioè di avvocato allegare **procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale notarile;**
- quando **l'offerta è formulata da PERSONA GIURIDICA:**
  - allegare **VISURA CAMERALE DELLA SOCIETÀ** risalente a non più di tre mesi e attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, e copia del **DOCUMENTO DI IDENTITÀ** di quest'ultimo;
  - **OVVERO** allegare **copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno** alla società alla partecipazione alla vendita, e copia del **DOCUMENTO DI IDENTITÀ** di quest'ultimo, 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 notarile, rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;**
- **DICHIARAZIONE** sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima;
- **DICHIARAZIONE** sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti relativa allo **STATO CIVILE LIBERO, CONIUGATO O UNITO CIVILMENTE;**
- se coniugato o unito civilmente, **DICHIARAZIONE** sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti relativa al **REGIME PATRIMONIALE.**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

- esclusivamente con bonifico sul conto corrente: **IBAN: IT68T0894011100000000614298** intestato a **“TRIB.BG. RG. ES. 414/2022 CAUZIONI”** acceso presso la Banca **BCC BERGAMASCA E OROBICA** soc. coop. indicando nella causale **L’ASTA DEL 29.10.2025** e il numero del **LOTTO** per cui viene effettuata l’offerta; 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 eseguiti, il giorno all’ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS; qualora per l’acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 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 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 **(determinate quest’ultime forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio);** dovrà essere effettuato comunque **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON PROROGABILE e NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE);**

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 procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o 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:

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 (termine NON PROROGABILE e NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE), entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (determinato forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione)**, dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento, mediante bonifico sul conto della procedura che sarà comunicato all'aggiudicatario dal delegato.

**In caso di vendita di immobili soggetti ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.**

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata 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 indicato nell'offerta, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento 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 del professionista delegato:

- a. **La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno 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 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

***www.asteanunci.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, nei limiti di legge, a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) **che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà 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;
- h) **che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;**
- i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti

internet sopra individuati.

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.

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica asincrona dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Romano di L.dia (BG), li 14.07.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Cinzia Nozza

