

Studio Legale
Avv. Daniela Perini
Via G. D'Alzano n. 5, Scala 1
24122 Bergamo
Tel. 035.245681
Mail: avv.danielaperini@outlook.it
Pec: daniela.perini@bergamo.pecavvocati.it

Professionista delegato e
custode giudiziario

TRIBUNALE DI BERGAMO**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 448/2021 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. Luca Fuzio
Esperto Stimatore	Arch. Isabella Monti
Custode Giudiziario	Maurizio Ceribelli (IlCustodeImmobiliare.it) C.F. CRBMRZ64R06B393D tel. 035.261111 – e-mail info@ilcustodeimmobiliare.it
Professionista delegato	Avv. Daniela Perini

* * * * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto avv. Daniela Perini con studio in Bergamo, Via Guglielmo D'Alzano n. 5, Scala 1, nominato Delegato alla Vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 10.04.2025, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., esaminati gli atti e i documenti del fascicolo telematico

AVVISA CHE**TRAMITE IL PORTALE WWW.ASTETELEMATICHE.IT**

IL GIORNO 29.07.2025 ALLE ORE 15.30	LOTTO N. 3
--	-------------------

avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei beni immobili di seguito descritti con le modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita dettagliatamente indicata nel prosieguo.

descrizione	Proprietà esclusiva di autorimessa posta al piano interrato, con porta basculante, oltre a comproprietà delle parti comuni.
dati catastali	Quanto sopra risulta identificato come segue: Catasto Fabbricati, fg.2, particella 1608, subalterno 733 , indirizzo via San Bernardo, 20, piano interr., comune Castel Rozzone, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita € 50,20.
confini	Confini relativi al box, da nord ruotando in senso orario: subb.739, 735, 704, corsello sub.706 e sub.732. <u>Conformità edilizia</u> : l'esperto stimatore dichiara la conformità edilizia del bene.
conformità / irregolarità	<u>Conformità urbanistica</u> : l'esperto stimatore dichiara la conformità urbanistica del bene. <u>Conformità catastale</u> : l'esperto stimatore dichiara la conformità catastale del bene.
pratiche edilizie	- Numero pratica: 429 Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: di demolizione e ricostruzione edificio residenziale con negozi e nel rispetto Piano Recupero approvato (1° Lotto) - Oggetto: nuova costruzione - Presentazione in data 18/05/1992 al n. di prot. 1358 - Numero pratica: 588 Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: di ristrutturazione in Piano di Recupero approvato "Corte Grande" (2° Lotto) - Oggetto: nuova costruzione - Presentazione in data 07/05/1994 al n. di prot. 1381 - Numero pratica: 17/98 Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: di nuova costruzione in Piano di Recupero (3° Lotto) - Oggetto: nuova costruzione - Presentazione in data 29/04/1998 al n. di prot. 1426 - Rilascio in data 03/10/1998 al n. di prot. - Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante - Per lavori: di variante generale in corso d'opera alla C.E. 17/98 del 03/10/1998 - Oggetto: variante - Presentazione in data 29/05/2000 al n. di prot. 1801 - Numero pratica: 3852 Tipo pratica: Richiesta di Agibilità - Per lavori: di rilascio agibilità per quanto assentito con C.E. n°17/98 del 03/10/1998 - Presentazione in data 28/09/2006 al n. di prot. 3852 NOTE: l'istanza di agibilità riguarda 17 U.I. e 24 autorimesse a p.interrato costituenti l'edificio in parola.
Stato di occupazione	libero
Prezzo base d'asta	Euro 14.400,00
Offerta minima ex art. 571 c.p.c.	Euro 10.800,00
Offerte minime in aumento	Euro 1.000,00
cauzione	10% del prezzo offerto

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

- 1 -

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

modalità e termine di presentazione	l'offerta di acquisto potrà essere presentante esclusivamente con modalità telematica e, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile e dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il suo esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi. * ATTENZIONE: l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.
chi può presentare l'offerta	l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da procuratore legale, cioè avvocato, a norma degli artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerta presentata da altri soggetti sarà dichiarata inammissibile. * l'offerta andrà obbligatoriamente redatta e depositata con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015. * l'offerta, pertanto, dovrà essere formulata tramite l'apposito modulo ministeriale, accedendo al portale del gestore della presente vendita telematica, precedentemente indicato, oppure al portale del Ministero della Giustizia "Portale delle Vendite Pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it; * dovrà essere selezionata l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, il lotto per il quale si intende presentare l'offerta; * il portale contiene tutte le indicazioni da seguire per la compilazione del modulo "Offerta Telematica"; * il file generato al termine della compilazione del predetto modulo dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante una casella di posta elettronica certificata (di cui all'art. 12, comma IV o, in alternativa, comma V del D.M. Giustizia 26.02.2015, n. 32). * ATTENZIONE: il file generato al termine della procedura di compilazione, per nessun motivo dovrà essere alterato, rinominato o aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa.
modalità di presentazione	la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari ad Euro 16,00 (salvo i casi di esenzione), per maggiori informazioni si rinvia al "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" sottoindicato ed al "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" consultabili nella sezione dedicata del sito https://pvp.giustizia.it
bollo telematico	
guida offerta telematica	sul sito http://pst.giustizia.it/PST/, sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche", è reperibile una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica, denominata "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
riferimenti normativi	le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, nonché il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica, dovranno essere effettuate nel rispetto degli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, che di seguito si riportano. Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati 1. 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; 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. 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'art. 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'art. 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'art. 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

Art. 13

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 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 forma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi 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

Art. 14

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'art. 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

Art. 15

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 servizi internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. 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.

- 2 -

CONTENUTO DELL'OFFERTA

avvertenze

l'offerta deve 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) **unico offerente**

persone fisiche

- * cognome e nome del soggetto a cui dovrà essere intestato l'immobile;
- * luogo e data di nascita;
- * codice fiscale;
- * residenza o domicilio;
- * recapito telefonico;
- * stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge o contraente ex L. n. 76/2016);
- * se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare.

persone giuridiche

- * denominazione sociale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- * sede legale;
- * codice fiscale e partita IVA;
- * generalità complete del/i legale/i rappresentante/i;
- * recapito telefonico.

b) **pluralità di soggetti**

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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

c) **dati identificativi**

l'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta nonché anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo.

d)	indicazione prezzo offerto	l'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nella ordinanza e quindi nell'avviso di vendita.
e)	termine versamento saldo prezzo	l'offerta dovrà indicare il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione. Detto termine non è soggetto a sospensione feriale e non è prorogabile.
f)	cauzione	* l'importo versato a titolo di cauzione, con data, ora 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). * si prega di prendere visione anche di quanto indicato al successivo punto "modalità di versamento cauzione".
g)	pec-tel-mail	l'offerta dovrà riportare l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 e 5, sopra citato, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del procuratore legale che ha effettuato il deposito.
h)	presa visione perizia	l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- 3 -

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

	avvertenze	anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i documenti da presentare unitamente all'offerta dovranno essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
a)	bonifico	bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata).
b)	documenti d'identità e codice fiscale	* copia documento di identità e codice fiscale dell'offerente; * qualora l'offerente sia coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni: documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente; * qualora l'offerente sia minore di età o incapace: documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del soggetto che agisce in suo nome e conto nonché della relativa autorizzazione; * qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario: oltre a quanto specificato nei punti precedenti, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno.
c)	dichiarazione esclusione comunione	qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale: copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
d)	procura	* <u>se l'offerta è formulata da più persone</u> : 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; * <u>se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale</u> , cioè di avvocato: procura speciale notarile, o procura speciale rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale.
e)	visura camerale	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 della procura speciale 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- * la cauzione si determina in un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- * il versamento deve essere eseguito esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Filiale di Bergamo Centro della Banca di Credito Cooperativo della Bergamasca e Orobica S.c., con i seguenti dati:

intestazione: TRIB.BG.RGE 448/2021**IT22P0894011100000000612510****causale: "asta Lotto n. ..".****ATTENZIONE**

affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **si suggerisce di eseguire il versamento della cauzione almeno 3 (tre) giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno indicato come termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**apertura delle
buste
e verifica
regolarità delle
offerte**

- * coloro che hanno presentato l'offerta parteciperanno alle operazioni di vendita **collegandosi direttamente al Portale** del Gestore della vendita telematica.
- * il gestore del predetto portale, almeno 30 minuti prima dell'orario prestabilito per l'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'offerente un messaggio contenente le relative credenziali all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta, con estratto dell'invito inoltrato via SMS al recapito telefonico indicato nell'offerta telematica.
- * alla data ed ora prestabilite, il professionista delegato, provvederà, quindi, all'apertura delle buste telematiche, al relativo esame alla presenza, in eventuale 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;
- * il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte e della documentazione presentata, ammetterà l'offerente a partecipare alla vendita e darà inizio alle relative operazioni;
- * il professionista delegato dichiarerà inammissibili le offerte non conformi a quanto previsto nell'ordinanza di delega.

unica offerta con prezzo pari o superiore al prezzo base:
qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata

- 1) proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta, anche se l'offerente non è collegato telematicamente.

unica offerta con prezzo inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base:

Primo esperimento di vendita

nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si procede come segue:

- A) * qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo base);
- 2)

Esperimenti di vendita successivi al primo

nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si procede come segue:

- B) * qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente al prezzo almeno pari a quello base), il bene è assegnato a detto creditore;
- * qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente anche se non collegato telematicamente.

**svolgimento
della vendita e
aggiudicazione****unica
offerta**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, il professionista delegato dichiarerà aperta la gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta presentata.

In caso di gara fra gli offerenti

- * la gara telematica con modalità asincrona avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte;
- * 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;

**svolgimento
della vendita e
aggiudicazione**

**pluralità
di
offerte**

- 1) il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato, domenica o festivi al primo giorno non festivo successivo;
 - * qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, 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;
 - * qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente al prezzo almeno pari a quello base) e l'offerta più alta, all'esito della gara, fosse inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, il bene verrà assegnato a detto creditore; ove invece l'offerta più alta, all'esito della gara, fosse pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'offerente.
- 2) **In difetto di offerte in aumento (mancata adesione alla gara)**
 - * se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta migliore (da individuarsi, in subordine, secondo il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione d'importo pari o superiore a detto prezzo.

ATTENZIONE

il professionista delegato non prenderà in alcuna considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara telematica, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

**mancata
aggiudicazione**

nel caso di mancata aggiudicazione, gli importi depositati a titolo di cauzione saranno restituiti dal professionista delegato all'offerente, al netto di eventuali oneri bancari, meditante accredito sul medesimo conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa.

- 6 -

CASI PARTICOLARI

rinvio vendita

conformemente al 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 articoli 571 e 580 c.p.c.

**offerta per
persona da
nominare
art. 583 cpc**

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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo
art. 590 bis cpc

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 ed 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.

sospensione del processo

conformemente al disposto dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza per il deposito delle offerte di acquisto.

estinzione del processo

qualora non venga versata la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non 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. 631bis c.p.c., l'estinzione del processo.

- 7 -

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

termine versamento saldo prezzo + spese

*** entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (anche per l'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore), **ovvero entro e non oltre il minor termine indicato nell'offerta** di partecipazione alla vendita, termine **non prorogabile** e non soggetto a sospensione feriale, per ciascun bene, l'aggiudicatario dovrà:

saldo prezzo

versare il saldo prezzo così determinato: prezzo di aggiudicazione dedotta cauzione già presentata al momento della partecipazione alla vendita a mezzo bonifico con causale **"saldo prezzo"**.

fondo spese

versare il fondo spese pari di regola al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese connesse al decreto di trasferimento (salva eventuale integrazione nel caso di maggiori spese riscontrate dal professionista delegato), a mezzo bonifico bancario con causale **"fondo spese"**.

Nel caso di vendita di immobili soggetti ad IVA, il fondo spese dovrà essere integrato, se necessario, per il pagamento del predetto onere.

modalità di pagamento

l'aggiudicatario, nel termine sopra indicato, dovrà consegnare al professionista delegato la prova degli avvenuti bonifici del saldo prezzo e del fondo spese come sopra determinati, eseguito sul conto corrente della procedura che verrà successivamente comunicato e ciò salvo quanto indicato, di seguito, nel caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.

imputazione pagamenti

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.

mancato versamento del saldo prezzo e fondo spese

in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che a titolo di fondo spese), entro il termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione, a cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

richiesta ex art. 41 TUB

qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L. 10.09.1993 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 e comunicatagli dal delegato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura, con le modalità sopra indicate.

* l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

finanziamento

* qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, se possibile, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante.

* entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante bonifico, sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito ... del ... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".

* in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

benefici fiscali

l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione producendo la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

- 8 -

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

a) portale delle vendite pubbliche

ai sensi dell'art. 490, I comma, c.p.c., il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, a copia della perizia, alle planimetrie ed a congrua documentazione fotografica, sarà inserito, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, nel portale del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche" all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

b) ulteriori pubblicazioni

ai sensi dell'art. 490, II comma, c.p.c. il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega delle attività di vendita, a copia della perizia, alle planimetrie ed a congrua documentazione fotografica, sarà altresì pubblicato sui seguenti siti:

- * www.asteannunci.it
- * www.astalegale.net
- * www.astegiudiziarie.it
- * www.fallcoaste.it

- 9 -

SI RENDE NOTO

stato di fatto e di diritto

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, 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 di prezzo.

garanzie per vizi

si precisa che la vendita forzata NON è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Ne consegue che, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle normative vigenti, spese condominiali, per qualsiasi motivo, non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

violazioni urbanistico / edilizie	per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
spese condominiali arretrate	in riferimento alle eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative agli immobili oggetto di esecuzione, qualora non soddisfatte nella presente procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applicano le disposizioni di cui all'art. 63, II comma, disp. att. c.p.c. " <i>Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente</i> ".
gravami	l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri che saranno cancellati, nei limiti di legge, a cura e spese della procedura.
immobile occupato	* se l'immobile oggetto della procedura esecutiva è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario stesso, sarà attuata a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
dove consultare gli atti	per una migliore individuazione e descrizione dell'immobile, nonché per rilevare la sua consistenza, la situazione urbanistica, le eventuali difformità e quant'altro di interesse, si rimanda alla perizia estimativa consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui portali nazionali indicati nel presente avviso.
visure ipotecarie e catastali - regime fiscale	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.

- 10 - AVVERTENZE

informazioni vendita	gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita , secondo quanto indicato nel relativo portale.
visita immobile	le richieste di visita dell'immobile oggetto della presente esecuzione, ai sensi dell'art. 560, V comma, c.p.c., devono essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it , selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, la funzione "Prenota visita immobile".

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.
Bergamo, il 27 aprile 2025

Firmato digitalmente dal professionista delegato
Avv. Daniela Perini