

Il Professionista Delegato  
AVV. ANGELO AUSTONI  
Via Broseta n. 120  
24128-Bergamo (BG)  
Tel. 035.219497- Fax 035.4122694  
Mail: segreteria@ablegaltax.com  
PEC: angelo.austoni@bergamo.pecavvocati.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. Dott. Luca VERZENI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 451/2024 R.G.Es.Imm.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Emilio FLORES (C.F: FLRMLE64C01A794H)

Tel: 035.220400 – Fax: 035.241778 – Email: segreteria@studioflores.it

Gestore della vendita telematica: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l

\* \* \*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### 2° ESPERIMENTO

\* \* \*

L'Avv. Angelo AUSTONI, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 21.01.2025,

#### AVVISA CHE

tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) il giorno **30 OTTOBRE 2025 alle ore 15:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti

#### BENI

#### LOTTO UNICO

in Comune di Cene (BG), Via V. Veneto n. 4/6, piena proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

#### BENE IMMOBILE 1

-**negozio [C/1] posto al piano terra** di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale con un accesso diretto dall'area esterna. È composto da un solo locale ed è presente una scala interna che mette direttamente in comunicazione tale unità con il magazzino posto al piano seminterrato. Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati: **foglio 17, particella 155, subalterno 3, Via V. Veneto n. SN, Piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza 31 mq, totale superficie 40 mq, rendita € 994,23;**

#### BENE IMMOBILE 2

-**magazzino [C/2] posto al piano seminterrato** dell'edificio. Si può accedere a tale unità immobiliare direttamente dall'area esterna condominiale che consente di accedere alle varie autorimesse poste al piano seminterrato dell'edificio oppure si può accedere direttamente dal negozio posto al piano terra attraverso una scala interna che mette in comunicazione direttamente le due unità immobiliari. All'interno di tale unità immobiliare è presente un piccolo locale destinato ai servizi igienici. Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati: **foglio 17, particella 155, subalterno 706, Via V. Veneto n. 6, Piano S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 90 mq, totale superficie 103 mq, rendita € 209,17;**

#### BENE IMMOBILE 3

-**magazzino [C/2] posto al piano seminterrato** dell'edificio. Secondo locale magazzino/deposito. Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati: **foglio 17, particella 155, subalterno 19, Via V. Veneto n. SN, Piano S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 13 mq, totale superficie 16 mq, rendita € 25,51.**

A quanto in oggetto, spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fanno parte.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, detti fabbricati sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- **Numero pratica: 433 e successive varianti.**  
 Tipo pratica: Licenza di costruzione  
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 04/09/1972  
 Rilascio in data 07/09/1972 al n. di prot. 25/72  
 Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973  
**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 – NEGOZIO**
- **Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
 Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
 Oggetto: Manutenzione  
 Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 4203  
**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 1 – NEGOZIO**
- **Numero pratica: 433 e successive varianti.**  
 Tipo pratica: Licenza di costruzione  
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 04/09/1972  
 Rilascio in data 07/09/1972 al n. di prot. 25/72  
 Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973  
**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2**
- **Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
 Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio attività  
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
 Oggetto: Manutenzione  
 Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 4203  
**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 2**
- **Numero pratica: 433 e successive varianti.**  
 Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN NUOVO CONDOMINIO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/09/1972

Rilascio in data 07/09/1972 al n. di prot. 25/72

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1973

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3**

- **Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Intestazione: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oggetto: Manutenzione

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 4203

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3**

- **Numero pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA - PRATICA 19/2022**

Tipo pratica: CILA

Per lavori: CHIUSURA DI APERTURE

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 18/02/2022 al n. di prot. 1392

**Dati precedenti relativi ai corpi: BENE IMMOBILE 3**

Il perito estimatore ha dichiarato la conformità catastale, urbanistica ed edilizia. Il perito estimatore, in merito alla conformità edilizia: *“Nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Cene sono state consultate le pratiche edilizie ed i titoli edificatori rilasciati. Oltre alla concessione Edilizia n. 433/73 (C23/72) fra e pratiche edilizie viene anche indicata la variante C32/72 che tuttavia non è stata reperita nel corso dell'accesso agli atti (pratica edilizia che ha interessato la disposizione delle unità immobiliari al piano terra destinate a negozi le quali sono passate da N.3 previste nel progetto iniziale a N.4 attuali). In proposito si evidenzia che comunque nell'autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata dal Comune di Cene viene indicata la presenza di N.4 negozi al piano terra (abitabilità rilasciata a seguito di sopralluogo del tecnico comunale). Si evidenzia anche che la presenza della variante sopraindicata viene indicata nella CILA del 2022.”*

Il perito estimatore, in merito alla conformità catastale del BENE IMMOBILE 1, ha dichiarato che: *“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale risulta indicato un divisorio che delimita due ambienti (Negozio e Retro) mentre nello stato di fatto non è presente tale divisorio e c'è un unico ambiente. Si tratta, tuttavia, di una difformità di tipo lieve che non ha comportato un cambio di destinazione d'uso anche parziale dell'unità immobiliare, né un aumento della superficie calpestabile, né una modifica della rendita catastale del bene immobile per cui, come anche indicato nella*

*Circolare dell'Agencia delle Entrate n.2/2010, non necessariamente si deve procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale."*

Il perito estimatore, in merito alla conformità catastale del BENE IMMOBILE 2 e del BENE IMMOBILE 3, ha dichiarato che: *"Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, sono state effettuate specifiche indagini presso l'Agencia del Territorio e a seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità con la planimetria catastale."*

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

Stato di occupazione degli immobili: liberi. Si precisa che il Custode ha accertato la presenza di materiali dell'esecutato all'interno dei beni immobili.

**Valore d'asta (prezzo base): Euro 61.950,00**

**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): Euro 46.462,50**

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

\* \* \*

#### D E T E R M I N A

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

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere depositate **esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi**, come meglio individuato nell'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche e in quelle pubblicate sui siti di seguito indicati (v. *infra* "Pubblicità della vendita");
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'Avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- le offerte dovranno essere formulate accedendo al portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato (accessibile anche dall'inserzione inserita nel

portale del Ministero della Giustizia denominato “Portale delle Vendite Pubbliche” all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l’inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l’offerta, seguendo le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo *Offerta Telematica*). Il file dell’offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l’invalidazione del file e dell’offerta stessa) dovrà essere inviato all’apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante una casella di posta elettronica certificata, di cui all’articolo 12, comma 4 o, in alternativa comma 5, del D.M. Giustizia 26/02/2015, n. 32.

Le modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32, di seguito integralmente riportati:

Art. 12 Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati

*L’offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese

assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

#### Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia

*informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

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

*Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

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

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

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

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

*Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

*1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

*2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita*

*dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

La PEC dalla quale è inoltrata l'offerta deve essere chiaramente riconducibile all'offerente a pena di esclusione (Ordine di Servizio del Tribunale di Bergamo II Sezione Civile n. di prot. 2262 del 15 Ottobre 2020).

**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 riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale dall'1 al 31 Agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre

presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

b) copia del documento di identità e codice fiscale, in corso di validità, dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

c) qualora l'offerente sia cittadino extracomunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno;

d) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto dovrà essere allegata all'offerta l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione matrimoniale da cui emerga il regime patrimoniale. In alternativa, ove manchi la produzione documentale su indicata, sarà necessario produrre la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle stesse forme esplicitate per l'ipotesi di pluralità di offerenti.

e) procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di Avvocato;

f) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da

pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

3. Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente intestato “**CC CAUZIONI TRIBUNALE DI BERGAMO SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 451/2024**” - IBAN: IT61Q0321111100052417038421, acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A, filiale di Bergamo, con causale “*Asta*”; la cauzione dovrà essere accreditata almeno **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, ed essere di **importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

#### **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.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni mediante messaggio all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS.

**In caso di unica offerta d’acquisto**, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato, si procederà senz’altro all’aggiudicazione in favore dell’unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l’unica offerta presentata è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l’immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione,



che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di più offerte valide d'acquisto**, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara telematica degli offerenti con modalità asincrona che 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato se cadente di sabato o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione, facendosi così luogo alla vendita, a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica a meno che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione di importo pari o superiore a detto prezzo; ovvero in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (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).

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello

indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva **entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine NON prorogabile, decorrente dalla data dell'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione nel periodo feriale).**

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. Nello stesso termine di cui sopra, dovrà essere effettuato, sempre a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura che verrà successivamente comunicato, con causale **“Fondo spese”** il versamento di un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, pari al 20% se trattasi di terreni, pari al 30% se trattasi di aggiudicazione di immobili soggetta ad IVA imponibile con aliquota del 22% stante che tale imposta è a carico dell'aggiudicatario, e ciò per il pagamento degli oneri tributari inerenti il trasferimento del/i bene/i nonché dei compensi spettanti al professionista delegato a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salva eventuale integrazione in caso di maggiori spese riscontrate dal professionista medesimo.

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.

**In caso di mancato pagamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di tale indicazione, nel termine di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. Verrà quindi disposta una nuova vendita.**

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.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi del art. 490, comma 1, c.p.c., il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita e della perizia con i relativi allegati, saranno inseriti, almeno 60 giorni prima dalla data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

Ai sensi del art. 490, comma 2, c.p.c., il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita e della perizia con i relativi allegati, saranno altresì pubblicati sui seguenti siti, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Un estratto del medesimo avviso sarà pubblicato – solo su espressa richiesta del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo – sul quotidiano L'Eco di Bergamo e/o sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

### **RENDE NOTO**

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato

dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da trascrizioni di sequestri conservativi, le quali 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 esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

**g)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto 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 articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'estinzione del processo.

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica asincrona dal custode giudiziario e dal professionista delegato; **l'assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta telematica sarà fornita dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.**

\* \* \*





Per informazioni sulla visita dell'immobile rivolgersi al custode giudiziario **Dott. Emilio FLORES** (C.F: FLRMLE64C01A794H) Tel: 035.220400 – Fax: 035.241778 – Email: [segreteria@studioflores.it](mailto:segreteria@studioflores.it).

Ai sensi dell'art. 560, comma 5, C.p.c., le **richieste di visita dell'immobile** sono formulate mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo **<https://pvp.giustizia.it>**, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata "*Prenota visita immobile*".

Bergamo, 03 Luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Angelo AUSTONI

