

Dott. GIOVANNI COLOMBI

Via Monte Grappa n.7 24121- BERGAMO

Tel. 035/217566 Fax 035/4178401

giovanni.colombi@pec.studionosari.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 466/2023

G.E. DOTT.SSA ANGELA RANDAZZO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIOVANNI COLOMBI

(mail: esecuzionibg@scalvediesoci.com – tel.035-217566)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. Giovanni Colombi, con studio in Bergamo, via Monte Grappa n.7, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 12 marzo 2024:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 12 marzo 2024;
- vista la perizia depositata agli atti;
- vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente munito di titolo esecutivo;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c. e 569 c.p.c.

AVVISA CHE

tramite il portale **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. (www.fallcoaste.it)** il giorno

11 NOVEMBRE 2025 alle ore 10.00

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

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

della piena ed esclusiva proprietà del seguente bene:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con ripostiglio ed autorimessa a p.T.

In Comune di Urgnano (Bergamo-24059), Via Cascina Spina n. 217 – via delle Industrie snc

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A – Urgnano (BG), via Cascina Spina n. 217

Garage o autorimessa [G] di cui al corpo B – Urgnano (BG), via delle Industrie snc

DATI CATASTALI

Foglio 10, particella 2333, subalterno 26, piano T-1, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale mq. 112, R.C. Euro 322,79;

Foglio 10, particella 2333, subalterno 20, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza m.q. 13, superficie m.q. 14, R.C. Euro 24,84.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.300,00 (leggasi Euro cinquantaseimilatrecento/00).

NOTIZIE URBANISTICO-EDILIZIE

Come risulta dalla relazione peritale in atti, il complesso edilizio, di cui è parte quanto in oggetto, è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

PRATICA EDILIZIA - N. ANTE 1967

NOTE: l'edificio preesisteva al 01/09/1967.

PRATICA EDILIZIA N. 8

Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita - per lavori: rifacimento solai di un fabbricato esistente – oggetto: manutenzione straordinaria – Presentazione in data 11/10/1978 - Rilascio in data 07/12/1978 al n. di prot. 2693.

PRATICA EDILIZIA N. 11

Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita - per lavori: recinzione al fabbricato Cascina San Pietro – oggetto: recinzioni/cancellate – Presentazione in data 23/01/1987 - Rilascio in data 11/01/1989 al n. di prot. 3745.

PRATICA EDILIZIA N. 540

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria (L. 47/1985) - per lavori: trasformazione di edificio rurale in civile abitazione – oggetto: ristrutturazione – Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 5678 - Rilascio in data 13/09/1990 al n. di prot. 5678/86.

Per quanto riguarda la **conformità edilizia**, l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- *la camera figli è stata tramezzata con parete divisoria in cartongesso per creare un ripostiglio, regolarizzabili mediante: intervento di demolizione del tramezzo al fine di ripristinare un unico locale come autorizzato, ripristino pareti e soffitto.* Gli oneri di regolarizzazione vengono stimati in Euro 1.800,00 (demolizione tramezzo);

- *pur dando atto che l'art.35, comma 19 della L.47/1985 indica che "A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni" non è stato rilasciato il certificato di abitabilità, regolarizzabili mediante: richiesta del certificato di abitabilità delle due unità immobiliari oggetto di stima.* Gli oneri di regolarizzazione vengono stimati in Euro 1.500,00 (richiesta del certificato di abitabilità per l'abitazione e l'autorimessa con il reperimento e l'allegazione di tutta la certificazione necessaria).

L'esperto stimatore evidenzia anche che nel soggiorno è stato realizzato il camino e la presenza di due lesene

in cucina.

Per quanto sopra **non è stata dichiarata la conformità edilizia.**

Per quanto riguarda la **conformità urbanistica** dei suddetti beni, l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Strumento urbanistico Vigente: *Piano Governo del Territorio* - In forza della delibera: *Consiglio Comunale n.2 del 07/04/2010, pubblicato sul B.U.R.L. n.31 del 04/08/2010 e successive varianti* - Ambito: *Insedimenti produttivi - art.38 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale* - Norme tecniche di attuazione: *sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale con i seguenti indici: Q (rapporto copertura): 50% S.L.P. (superficie lorda pavimento): 75% della Superficie fondiaria H. max: 7,50 per la residenza.*

L'esperto stimatore evidenzia che l'area sulla quale insiste il fabbricato ha destinazione industriale/artigianale e, di fatto, è parte di un comparto con la presenza di vari e molto più consistenti edifici industriali anche adiacenti a questo mentre le due unità immobiliari oggetto della presente hanno destinazione residenziale.

Per quanto sopra **non è stata dichiarata la conformità urbanistica.**

L'esperto stimatore dichiara la **conformità catastale** dei suddetti beni con le seguenti note: *la camera figli è stata tramezzata per creare un ripostiglio ma, come già indicato per la conformità edilizia, dovrà essere rimossa. Per il ripostiglio a p.T. è stata indicata l'altezza di m 3,15 quando in sito è stata rilevata l'altezza di circa m 2,90, nel soggiorno è stato realizzato il camino e la presenza di una lesena in angolo nord-ovest della cucina. La circostanza è comunque influente ai fini della consistenza e del classamento e quindi si conferma la regolarità catastale;*

Per quanto altro sulla situazione urbanistico edilizia, si rimanda a quanto rilevato dal CTU nella perizia estimativa a cui le descrizioni del lotto sopra riportate si riferiscono.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena ed esclusiva proprietà di unità abitativa sita in Via Cascina Spina n. 217. L'appartamento, posto al piano 1, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a ripostiglio ed autorimessa situati al piano terra.

VALORE IMMOBILE: €. 56.300,00

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato

PREZZO BASE DI VENDITA: €. 56.300,00

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: €. 42.225,00

AUMENTO MINIMO: € 1.000,00

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario

TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: **10 NOVEMBRE 2025 ORE 12.00**

*** **

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali

servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma, del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 – 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.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*, **pertanto nessuna richiesta economica potrà essere formulata dall'aggiudicatario alla procedura esecutiva.**

Si evidenzia altresì che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e a spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del Custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Si precisa, infine, che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet indicati ossia www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

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 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, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè

l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è

automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art.573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art.571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ul.co.c.p.c.;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

del giudice tutelare;

- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo, Ufficio giudiziario presso il quale è radicata la procedura;
- 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);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti ai commi 4 e 5 art. 12 D.M. 32/2015, sopra trascritto, 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, all'offerta dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine e privi di elementi attivi, i seguenti documenti:

- 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 del codice fiscale, **rilasciato dall'Amministrazione fiscale italiana**, tanto dell'offerente quanto del coniuge (o unito civilmente) in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente fosse minore di età o incapace, sarà necessario allegare copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione emessa dal Tribunale competente. Inoltre, qualora il coniuge offerente volesse escludere il bene dalla comunione legale, sarà necessario allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti a favore dell'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta, quando

l'offerta fosse formulata da più persone. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta formulata a mezzo di procuratore legale, ovvero di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare, recante in evidenza gli estremi (pagine) di stampa nel libro verbali delle assemblee, che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione all'asta in luogo del legale rappresentante nonché l'originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale che attesti i poteri del soggetto interno Delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso presso la **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – IBAN: IT 83 R 01005 11100 000000017485, con causale “Asta”**; 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. In relazione al disposto di cui all'art.20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *“altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”*, si precisa che il professionista Delegato **può autorizzare esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali 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, darà inizio alle operazioni di vendita.

Eventuali offerte non conformi a quanto disposto nel presente Avviso di Vendita saranno dichiarate inammissibili.

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 in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del **primo esperimento di vendita** se l'unica offerta sia 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 a prezzo superiore, il professionista Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo 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 sia 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.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene **siano state proposte più offerte valide**, il professionista Delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona.

La gara avrà durata **sino alle ore 15 del giorno successivo**, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi. 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**, (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 sia inferiore al valore dell'immobile 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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, 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 trasmettendo al Delegato tale documentazione, in copia per immagine con attestazione di conformità, a mezzo PEC.

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 al successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale)**; entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari al 15% del prezzo di assegnazione) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.B. 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 al precedente punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.
5. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Obblighi connessi alla disciplina Antiriciclaggio).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste, ed assolte a cura del professionista Delegato, sono le seguenti:

- 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;
- i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it;
- il Creditore Istante non ha formulato alcuna richiesta di pubblicità supplementare rispetto a quella di

RENDE NOTO

- a) che la **vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) le spese relative alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, **compresi tutti i compensi professionali necessari per l'espletamento di quanto sopra nonché i relativi oneri tributari**, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che si impegna a rifonderli alla procedura o a mettere a disposizione della stessa le somme necessarie;
- f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- g) che 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;
- h) 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, a seguito dell'istanza di cui al punto precedente, 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 l'aggiudicazione o l'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 nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal servizio assistenza del Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Per visionare l'immobile contattare il Custode giudiziario dott. GIOVANNI COLOMBI.

Le richieste di visita dell'immobile DOVRANNO essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, pertanto ogni richiesta formulata a mezzo mail o telefonicamente sarà priva di ogni effetto.

Le visite all'immobile si concluderanno inderogabilmente 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

Bergamo, lì 06 agosto 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Colombi

(file firmato digitalmente)