Professionista delegato
Avv. Claudia Badon
Via Verdi n. 18
24121 Bergamo (BG)
tel. 035.0634961
Mail: avv.claudia.badon@tin.it
Pec: claudia.badon@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva immobiliare	**n. 577/2019 R.G. es.**
Giudice dell'Esecuzione	Dott. Luca Fuzio
Esperto Estimatore	Arch. Elisabetta Piastri
Professionista Delegato	avv. Claudia Badon
Custode Giudiziario	avv. Claudia Badon (c.f. BDNCLD71L48D969Y) tel. 035.0634961 mail: avv.claudia.badon@tin.it

* * * * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Claudia Badon, con studio in Bergamo, Via Verdi n. 18, nominata Delegato alla Vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 16.12.2022 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., esaminati gli atti e i documenti del fascicolo telematico

AVVISA CHE

TRAMITE IL PORTALE **www.fallcoaste.it**

IL GIORNO **30.07.2025 ALLE ORE 15,30**

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.

LOTTO 1

In Comune di Scanzorosciate 24020 (BG)

Via Francesco Martinengo Colleoni, 6

Proprietà (quota intera) di abitazione di tipo economico posta al piano terra con terreno pertinenziale, composta da cucina, disimpegno, bagno, camera e due ripostigli.

Quanto sopra descritto è censito al

Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

- Sez. Urb. SC - Foglio 10 mappale 155 subalterno 705, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 101 mq, piano T, rendita Euro 309,87.

Confini: a Nord con il mapp. 156, a Est con il mapp. 2107 e con altra unità immobiliare, a Sud con il cortile mapp. 1575 e con altra unità immobiliare e ad Ovest con il mapp. 150;

Catasto dei Terreni dello stesso Comune come segue:

- Foglio 2, mappale 2107;

Confini: a Nord con il mapp. 156, a Est con mapp. 1743, a Sud e ad Ovest con il mapp. 155.

Il Perito Stimatore ha provveduto, con Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Terreni, a rettificare la mappa e ad aggiornare in Banca Dati la qualità della Particella del terreno, in corso di procedura.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: Concessione Edilizia con contributo N. 127/77 - Prot. N. 3175 - del 10/02/1978 - Parere della Sopraintendenza per i Beni Ambientali - N. 8225 TS/cb del 10/10/1977 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 11/07/1989 - Richiesta di Concessione Edilizia per opere minori - N° Prot. 5278 del 26/08/1983 Apertura presa di luce ed aria in W.C. - LICENZA DI COSTRUZIONE Reg. Costr. N. 59/72 Prot. N. 1581 Del 23/05/1972 - Demolizione e ricostruzione di una soletta. - D.I.A. Prot. n. 13272 del 25/08/1999. Opere interne Realizzazione di tavolato interno con intonacatura, sostituzione di pavimentazione in ceramica.

➢ Conformità urbanistica: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

➢ Conformità edilizia: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia avendo riscontrato le seguenti irregolarità in relazione alla "*Sez. SC - Foglio 10 mappale 155 sub 705 - PIANO TERRA, le due autorimesse autorizzate con la Concessione Edilizia n° 127/77del 10/02/1978 - Prot. n° 3175 non sono mai state realizzate, l'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 11/07/1989 non le cita e infatti lo Stato di Fatto rappresentato con la D.I.A - Prot. n. 13272 del 25/08/1999 indica la situazione esistente, rappresentata anche sulla planimetria catastale del 15/04/1989. In quest'ultima pratica, D.I.A - Prot. n. 13272 del 25/08/1999, si sono riscontrate delle difformità con lo stato di fatto: - differenze lievi di posizione realizzate dei tavolati interni; - sul fronte Sud è stata costruita una finestra anzichè porta-finestra, e nel disimpegno la porta ad est è differente. Le difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Scanzorosciate (Bg), con la pratica S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento, a titolo di oblazione, di € 516,00 piu' i diritti di segreteria oltre alle spese tecniche*". In relazione al "*F. 2 mapp. 2107 Su una parte di questo mappale, è stato costruito, senza la necessaria autorizzazione da parte del Comune, un piccolo fabbricato costituito da due ripostigli con una scala esterna che conduce alla sua copertura a terrazza (Foto n° 7) e da qui, con una scaletta, ad un balcone costruito in aderenza al fronte est dell'edificio (Foto n° 8 - 9 -10). Questa costruzione per le normative vigenti, **non puo' essere***

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

sanata e va demolita. *Il costo della demolizione degli accessori esistenti sul mapp. 2107 si puo' stabilire in circa € 2.500,00. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE Sanatoria (€ 516,00) + Diritti di segreteria (circa) € 616,00 Spese tecniche (circa) € 1.384,00 Costo demolizione accessori mapp. 2107 (circa) € 2.500,00 TOTALE ONERI PIU' SPESE TECNICHE: € 4.500,00*", già detratti dal prezzo di vendita;

➢ Conformità catastale: il perito ha provveduto a regolarizzare la situazione catastale dell'immobile, "*con Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Catasto Terreni, a rettificare la mappa e ad aggiornare in Banca Dati la qualità della Particella relativa al terreno. Inoltre, l'Arch. Piastri, con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare le necessarie variazioni alla scheda catastale del Sub 705 per l'aggiornamento allo stato di fatto dell'unità immobiliare*".

Ulteriori informazioni per gli offerenti:

- il creditore procedente ha provveduto a regolarizzare la continuità delle trascrizioni ed ha provveduto all'allineamento catastale soggettivo in corso di procedura;

- **sulla quota di ½ dei cespiti sopradescritti risulta gravare diritto di abitazione trascritto in data 25.05.2015 ai nn. 14024 R.P. – 20119 R.G. atto Notaio Dott.ssa Lavinia Delfini, a favore di uno dei comproprietari esecutati ex. art. 540, comma 2, cod. civ. di anni 75,** formalità che non sarà ordinata di cancellazione nel decreto di trasferimento;

Destinazione Urbanistica: l'edificio è inserito nella zona indicata dal P.G.T.: Piano delle regole - Tav. C1 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" Tav. C2 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" Edifici con Grado 3.

L'unità immobiliare risulta libera.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

prezzo base d'asta	Euro 66.000,00
offerte minime in aumento	Euro 1.000,00
offerta minima ex art. 571 cpc	Euro 49.500,00
cauzione	pari al 10% del prezzo offerto

LOTTO 2

In Comune di Scanzorosciate 24020 (BG)

Via Francesco Martinengo Colleoni, 6

Piena proprietà (quota intera) di abitazione di tipo economico posta al piano primo costituita da da soggiorno, cucina, studio, disimpegno zona notte, camera, bagno con ripostiglio comunicante sul fronte nord e balcone. La porta d'ingresso dell'appartamento si trova al piano terra e con una

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

scala ad una rampa, si raggiunge direttamente il locale soggiorno. Si deve attraversare il pianerottolo al piano terra del sub 705.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Sez. Urb. SC - Foglio 10, mappale 155, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie: 117 mq, Rendita Euro 387,34.

Confini: a Nord prospetta sul mapp. 156, a Est prospetta sul mapp. 2107 e confina con altra unità immobiliare, a Sud prospetta con il cortile mapp. 1575 e confina con altra unità immobiliare e ad Ovest prospetta sul mapp. 150.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: Concessione Edilizia con contributo N. 127/77 - Prot. N. 3175 - del 10/02/1978 - Parere della Sopraintendenza per i Beni Ambientali - N. 8225 TS/cb del 10/10/1977 - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 11/07/1989 - Richiesta di Concessione Edilizia per opere minori - N° Prot. 5278 del 26/08/1983 Apertura presa di luce ed aria in W.C. - LICENZA DI COSTRUZIONE Reg. Costr. N. 59/72 Prot. N. 1581 Del 23/05/1972 - Demolizione e ricostruzione di una soletta. - D.I.A. Prot. n. 13272 del 25/08/1999. Opere interne Realizzazione di tavolato interno con intonacatura, sostituzione di pavimentazione in ceramica;

➢ Conformità urbanistica: il perito ha dichiarato la conformità urbanistica.

➢ Conformità edilizia: il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia, riscontrando le seguenti irregolarità: "*Dal confronto degli elaborati sopraelencati autorizzati dal Comune (vedi PRATICHE EDILIZIE), con lo stato di fatto, si rilevano alcune difformità interne rispetto a quanto autorizzato. Vi sono lievi differenze di posizione realizzate dei tavolati interni. E' stata creata una nuova finestra ad est. Queste difformità vanno legittimate presso l'Ufficio Tecnico al Comune di Scanzorosciate (Bg), con la pratica S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento, a titolo di oblazione, di € 516,00 piu' i diritti di segreteria oltre alle spese tecniche. ONERI DI REGOLARIZZAZIONI Sanatoria (€ 516,00) + Diritti di segreteria (circa) € 616,00 Spese tecniche (circa) € 1.384,00 TOTALE ONERI PIU' SPESE TECNICHE: € 2.000,00*", già detratti dal prezzo di vendita.

➢ Conformità catastale: il perito ha provveduto a regolarizzare la situazione catastale "*con pratica DOCFA presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, ha provveduto ad apportare le necessarie variazioni alla scheda catastale del Sub 3 per l'aggiornamento allo stato di fatto dell'unità immobiliare*" nonché a rettificare l'intestazione;

L'unità immobiliare risulta occupata senza titolo opponibile alla procedura.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

prezzo base d'asta	Euro 78.000,00

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

offerte minime in aumento	Euro 1.000,00
offerta minima ex art. 571 cpc	Euro 58.500,00
cauzione	pari al 10% del prezzo offerto

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal professionista delegato per il loro esame, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi;
- come previsto dall'ordinanza di delega, si stabilisce che ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale (i c.d. "presentatori") siano 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.
Il presentatore deve essere altresì il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.
- Le offerte dovranno essere 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, di seguito riportate:

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 latro 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*

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

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 tramessa 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

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

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

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.

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**.
Per maggiori dettagli, si rinvia al "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" e al "*Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale*", consultabili nell'anzidetta sezione del sito **https://pvp.giustizia.it**.

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:

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

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;
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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
• bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
• copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni;
• qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno (se scaduto/a, dovrà essere altresì allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo);
• 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.
• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) 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**.
• 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;
• 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;
• dichiarazione sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

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.

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 trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso BCC Bergamasca e Orobica S.C., intestazione "TRIB.BG.RGE 577/2019",

IBAN: **IT47E0894011100000000611656**

con causale "*Asta lotto N. .....*";

la cauzione dovrà essere accreditata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

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 esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal

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

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;
Non verranno prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara.

TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
In caso di vendita di immobili soggetta ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.
2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
4. 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;
5. 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno inseriti, 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" (PVP) all'indirizzo https://pvp.giustizia.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

Ai sensi dell'art. 490 co. 2 c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicati sui seguenti siti:
www.asteannunci.it
www.astalegale.net
www.astegiudiziarie.it
www.fallcoaste.it

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura.
Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative all'immobile venduto, qualora non soddisfatte nella procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. Cod. civ. che dispone: "*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*".
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008, n. 37, 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), 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 di cui all'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 comunicazione del decreto di trasferimento.
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, che saranno cancellate, nei limiti di legge, a cura e a spese della procedura.
e) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione del compendio immobiliare sarà effettuata a cura del custode giudiziario, su espressa richiesta dell'aggiudicatario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione, in osservanza dell'art. 560, VI co., c.p.c., senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti;
Per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e ad eventuali difformità edilizie, si deve fare riferimento alla perizia consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui portali nazionali indicati.
f) 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;
Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
e) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno 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'acquisito 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, su richiesta dei legittimati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

INFORMA

che 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 dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Si informa, inoltre, che, in base a quanto disposto dall'"Ordine di servizio" del Presidente della II Sezione civile del Tribunale di Bergamo in data 13/09/2023, Prot. n. 2126/2023, pubblicato sul portale del Tribunale di Bergamo in data 14/09/2023, la dichiarazione di cui all'art. 585, IV comma c.p.c. dovrà essere resa dall'aggiudicatario (ed allegata alla bozza di decreto di trasferimento) anche per le procedure già pendenti al 28/02/2023 ed il professionista delegato dovrà acquisire tale dichiarazione da rendere secondo i facsimili distinti per persone fisiche e persone giuridiche.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

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, lì 15.04.2025.

Firmato digitalmente dal professionista delegato
Avv. Claudia Badon

Firmato Da: CLAUDIA BADON Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 79fe2ab7a441eefc1db527b6c6b2a5e5

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