Camera delle
Procedure Immobiliari

Professionista Delegato
Avv. Alessandra Gelmini
Via Masone n.19 – 24121 Bergamo
tel. 035217381 – fax 035237844
alessandra.gelmini@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 100/2023 R.G.E.

G.E.: dott. Luca FUZIO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Sara LOCATELLI (C.F.: LCT SRA 74H46 A794I TEL. 035.230994; MAIL s.locatelli@lc-lex.it)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Alessandra GELMINI**, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione,

AVVISA

che il **giorno 4 giugno 2025, alle ore 10**, sul portale **www.fallcoaste.it** (del gestore della vendita **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.)** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO
in Comune di **Bergamo**
Via Gianbattista Moroni n. 382/A
Via Francesco Domenico Guerrazzi n. 2

1.Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:
--- **appartamento ad uso civile abitazione al piano primo dell'edificio alla Via Gianbattista Moroni n. 382/A,** composto di ingresso, ripostiglio, cucina, bagno, disimpegno e camera.
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
foglio 84, p.lla 6183, sub. 5, cat. A/3, classe 8, vani 4, superficie catastale mq. 74 (totale escluse aree scoperte mq. 72), R.C. Euro 506,13.
L'unità immobiliare sopra descritta deriva, giusta denuncia di variazione per bonifica di

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

identificativo catastale, prot. n. BG0206310, in atti dal 14 ottobre 2014, dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio BO/14, p.lla 6183, sub. 5;

2. piena proprietà, in ragione della quota di 1/10 dell'intero, delle seguenti unità immobiliari facenti parte dell'edificio alla **Via Francesco Domenico Guerrazzi n. 2, di pertinenza dell'unità immobiliare abitativa descritta al precedente punto 1.:**
- posto auto scoperto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 16.
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
foglio 84, p.lla 3144, sub. 701, cat. C/6, classe 3, mq. 16, superficie catastale mq. 16, R.C. Euro 26,52;
- area urbana al piano terra, della consistenza catastale di mq. 127.
Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
foglio 84, p.lla 3144, sub. 702, cat. F/1, mq. 127.
Le unità immobiliari sopra descritte derivano, giusta denuncia di variazione per bonifica di identificativo catastale prot. n. BG0200392, in atti dal giorno 8 ottobre 2014, dalla soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio BO/14, p.lla 3144 rispettivamente subalterni 701 e 702, le quali, a loro volta, erano state originate dalla soppressione dell'unità immobiliare di cui al foglio BO/14 p.lla 3144 sub. 8, in forza di denuncia di variazione per divisione prot. n. BG0187588, in atti dal giorno 11 maggio 2011.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, le opere di edificazione delle unità immobiliari sopra descritte sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.
E' stata rilevata all'interno dell'abitazione la presenza di un tavolato realizzato in epoca successiva all'edificazione originaria; vi è pertanto la necessità di ripristinare l'originario stato dei luoghi; il costo di tale operazione è stimato in complessivi Euro 500,00. Sono state riscontrate, altresì, alcune difformità tra la planimetria catastale e il reale stato di fatto, regolarizzabili mediante presentazione di apposita pratica catastale di aggiornamento, i cui costi sono stimati in complessivi Euro 900,00.

Le unità immobiliare sopra descritte risultano libere.

Prezzo base d'asta
Euro 63.280,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 47.460,00

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 1.000,00

DETERMINA

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

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

vendita.

*** *** ***

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*".

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. 22/012008, 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.

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 notifica del decreto di trasferimento.

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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione del compendio immobiliare sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura. A mente del novellato art. 560, VI co., c.p.c., a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il Giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del predetto comma.

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 in calce indicati.

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

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.

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.

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

*** *** ***

MODALITÀ 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 meglio individuato nell'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" e in quelle pubblicate sui siti sotto indicati (v. *infra* "Pubblicità della vendita").

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 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 infine 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.

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.

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

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 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32, qui di seguito integralmente riportati:

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 e' 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 e' 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 e' 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),

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

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

5. L'offerta, quando e' 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 e' 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 e' 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 e' 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.

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

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, e' 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.

Una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica (denominata "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*") è inoltre reperibile sul sito **http://pst.giustizia.it/PST/**, nella sezione "*documenti*", sottosezione "*Portale delle Vendite Pubbliche*".

Si segnala inoltre che, salvi i casi di esenzione, la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari ad € 16,00; per maggiori dettagli, si rinvia al predetto "*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

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

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un separato documento, 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/i diverso/i dall'offerente/dagli offerenti). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore o tutore legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone, fisiche o giuridiche, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o al soggetto-presentatore-offerente che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine**. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), del citato Decreto del Ministero della Giustizia;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e del fondo spese 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) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, 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

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

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

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

2) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente, non offerente, in comunione legale dei beni;

3) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

4) qualora i coniugi in regime di comunione dei beni intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto, dovrà essere allegato l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in alternativa, dovrà essere allegata la procura rilasciata dal coniuge a quello/a titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure a quello/a che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale**;

5) 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);

6) 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;

7) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone, fisiche o giuridiche) 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 da pubblico ufficiale**;

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

9) 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 notarile**, rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

10) dichiarazione sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima, contenente altresì l'indicazione del cognome, del nome, del luogo-data di nascita, del codice fiscale o della partita IVA, del domicilio/residenza, dello stato civile, e del recapito telefonico del/i soggetto/i offerente/i a cui andrà intestato l'immobile. Se l'unico 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 non offerente.

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

*** *** ***

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE (ART. 583 C.P.C.)

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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 notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine, con relativa attestazione di conformità.

*** *** ***

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (ART. 590-BIS C.P.C.)

Il creditore che sia 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, intestazione "**TRIB. BG. RGE 100/23**", **IBAN IT 05 F 08940 11100 000000618498**, con causale "***Asta lotto ...***" *(ndr: indicare il numero del lotto per il quale si intende presentare l'offerta)*; 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.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire, al netto di eventuali oneri bancari, le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante storno o bonifico bancario, che saranno eseguiti sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

*** *** ***

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 all'unico/miglior offerente anche

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

qualora quest'ultimo non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte e nell'eventuale successivo avvio della gara ex art. 573 c.p.c..

*** *** ***

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte ed esaminate il giorno e all'ora sopra indicati, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; 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 del sistema 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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base d'asta, si opererà 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 disporrà, 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 d'asta, il bene sarà assegnato a tale creditore;

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

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

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

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

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

In caso di più offerte valide d'acquisto, il professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. 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 nel presente 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, domenica 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 al detto prezzo; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al 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 offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione di importo pari o superiore al detto prezzo.

Non verranno prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara.

Il verbale di gara verrà redatto secondo quanto disposto dall'art. 23 del D.M. Giustizia 26/02/2015, n. 32.

*** *** ***

VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, entro detto termine, NON prorogabile, decorrente dalla data dell'aggiudicazione (termine, come detto, NON soggetto a sospensione nel periodo feriale[1]),** dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione,

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

a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura dedicato, i cui estremi saranno comunicati dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione

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), verrà individuata e determinata dal professionista delegato la parte del prezzo, ragguagliata al credito dell'Istituto per capitale, interessi e accessori nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., che andrà versata all'Istituto mutuante.

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 già 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 o similare 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 Notaio ... 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.

Nello stesso termine di cui sopra, dovrà essere effettuato, sempre a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura dedicato, i cui estremi saranno comunicati dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, il **versamento di un fondo spese, determinato forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa indicazione del professionista delegato,** e ciò per il pagamento degli oneri tributari inerenti al 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.

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

Si rammenta che, in caso di mancato versamento di quanto dovuto dall'aggiudicatario (a titolo di saldo prezzo e/o a titolo di fondo spese) entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto, nel termine di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587 c.p.c.. Verrà quindi disposta una nuova vendita.

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

*** *** ***

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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**.

Ai sensi dell'art. 490, comma 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

*** *** ***

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 potrà essere fornita dal Gestore della Vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale**.

Si segnala infine che ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., **le richieste di visita dell'immobile** devono essere 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, lì 12.02.25

F.to in modo digitale dal professionista delegato
avv. Alessandra GELMINI

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