Professionista Delegato
Avv. Laura Minotti
Via Locatelli n. 22 – 24121 Bergamo
tel. 035.228571
laura.minotti@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2025 R.G.Es.
G.E. Dott.ssa Angela RANDAZZO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alberto GIAVAZZI
C.F. GVZLRT59L10A794E
TEL. 035/243131
MAIL albertogiavazzi20@gmail.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

Il sottoscritto **avv. Laura MINOTTI**, nominato professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

AVVISA

che il **20 Gennaio 2027 ore 15,00** sul portale **www.astetelematiche.it**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

LOTTO 1
in Comune di **PONTERANICA**
Località Fustina
Via Fustina 68A

Piena proprietà della seguente unità immobiliare facenti parte di un fabbricato di n. 4 piani complessivi di cui n. 3 fuori terra e 1 interrato:
l'appartamento si sviluppa su tre piani e precisamente al piano terra composto da ingresso con disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, antibagno e bagno, ripostiglio (sottoscala) e vano scala; al piano primo composto da vano scala, 2 bagni, 3 camere cabina armadio e due balconi; al secondo piano (sottotetto) composto da ampio solaio suddivisibile in una porzione antistante lo sbarco del vano scale, una seconda nell'angolo

a sud ed infine porzione soprastante la restante parte (di maggior estensione) dell'alloggio.
Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
Fg. 12, p.lla 2775, sub. 715, piano T-1-2, cat A/7, cl. 1, consistenza 11 vani sup. 212 mq (208 mq escluso aree scoperte) rendita € 852,15
Fg. 9, p.lla 4346 di aree 00,20 semin. arbor. cl. 2, r.d. € 0,10
Fg. 9, p.lla 4347 di aree 00,40, semin. arbor., cl. 2 r.d. € 0,20
Per la proprietà di 6/12
Fg. 9, p.lla 6128 di aree 00,10 semin. arbor. cl.2, r.d. € 0,50
Fg. 9, p.lla 6130 di aree 00,75 semin. arbor. cl. 2, r.d. € 0,37

N.B. si precisa che trattandosi
- Fg. 9 p.lla 4336 e 4347 (per la piena proprietà) di pertinenza fisicamente unita e indispensabile al bene pignorato (e cioè di cortile oggettivamente posto ad esclusivo servizio del bene pignorato) e in quanto tale di immobile evidentemente privo di una propria autonomina giuridico-economica rispetto al bene principale;
- Fg. 9 p.lla 6128 e 6130 (per la quota di 6/12) di bene comune non censibile (trattandosi di quote indivise di porzioni comuni a più unità immobiliari per la loro specifica utilizzazione indivisa)
il pignoramento deve intendersi esteso anche ai suddetti mappali ex art. 2912 c.c.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, dall'indagine svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ponteranica, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito nel 1964, ampliato nel 1985 e ristrutturato nel 2024 con le seguenti autorizzazioni:
- Numero di pratica 359: con Licenza di costruzione per lavori di costruzione casa presentata in data 05.05.1961 rilasciata in data 10.07.1961al n. di prot. 359 e con agibilità/abitabilità in data 18.02.1963 al n. di prot. 359.
- Numero di pratica 675: con Licenza di Costruzione per lavori di ampliamento casa presentata in data 08.04.1964 rilasciata in data 24.04.1964 al n. di prot. 675.
- Numero di pratica 660: Concessione Edilizia per trasformazione magazzino in appartamento per manutenzione straordinaria presentata in data 05.08.1985 al n. di prot. 4039 rilasciata in data 18.12.1985 al n. di prot. 4039 e Reg. Cost. 2409.
- Numero di pratica 1827: Denuncia di inizio attività – D.I.A. per lavori di rifacimento tetto di manutenzione straordinaria presentata in data 29.07.2003 al n. di prot. 9285.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
al piano terra
- i divisori che delimitavano la cucina sono stati rimossi creando un ampio locale giorno, salvo il mantenimento del bagno e la creazione di un piccolo disimpegno con funzione di antibagno
al piano primo
- In prossimità della zona di sbarco delle scale è stato "aggiunto" un bagno a scapito del terrazzo posto su fronte sud che è stato quasi dimezzato;
- l'originario "soggiorno" è stato "accorciato" ed il varco di accesso è stato spostato più a sud, diventando una camera;

- la distribuzione interna della porzione restante del piano è stata modificata, realizzando una "cabina armadio" con relativa apertura di una finestra, a scapito dei due originari locali (cucina e camera) che sono diventati due camere;
- il bagno è stato "smussato" realizzando una parete inclinata nella porzione di accesso al locale;
- sono stati realizzati dei ribassamenti in corrispondenza del bagno e soprattutto del disimpegno.

al piano secondo (sottotetto)

premesso che la modifica delle falde del tetto prevista nella D.I.A. n. 9285 del 29.07.2023 non è stata realizzata;
-la parete divisoria tra il vano scale ed il piano sottotetto è posta al limite delle scale stesse, pertanto non è presente alcun pianerottolo di sbarco;
- la superficie in corrispondenza della zona di sbarco delle scale (posta in corrispondenza del bagno "aggiunto" al piano primo, a scapito del terrazzo su fronte sud) è all'incirca raddoppiata;
- l'apertura di accesso alla porzione sottotetto a Sud è un po' spostata verso sud;
- sulle falde del sottotetto sono stati realizzati n. 3 lucernari: uno in corrispondenza dello sbarco della scala, uno in posizione centrale rispetto alla porzione di solaio posta a sud ed uno in posizione centrale rispetto al vano principale del sottotetto.

Per regolarizzare è necessario presentare preliminarmente una pratica per l'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.lgs, 42/2004 e successivamente una S.C.I.A. in sanatoria che regolarizzi lo stato di fatto con il pagamento della relativa ablazione pari a circa € 10.000,00.

Stato del lotto: l'immobile è libero.

Prezzo base d'asta
€ 199.937,40

Offerta minima ex art. 571, co. 2, c.p.c. (pari al 75% del prezzo base d'asta)
€ 149.953,05

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 C.p.c. le eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a
€ 2.000,00

***

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 presentate **in via telematica entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi;**

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore (i cosiddetti "Presentatori") sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.,** onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità e i contenuti tutti previsti dagli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 25 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo 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), 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.

<u>Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta</u>
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.

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.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i 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 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 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;

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 nel presente 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, prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN, o codice similare, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) l'indicazione degli indirizzi di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 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.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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, 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 dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia cittadino extracomunitario, oltre a copia della carta di identità, anche copia del permesso di soggiorno o carta di soggiorno; 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 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 da pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine;

- procura speciale notarile o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; 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.

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

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La **cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva acceso presso Banca Patrimoni Sella & C.,- Bergamo, intestato: "CC CAUZIONI Tribunale di Bergamo – R.G.E. 183/2025 **– IBAN IT06B0321111100052906305361**" **con causale "Asta"**; la cauzione dovrà essere versata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del giorno di 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 bonifico bancario, che sarà eseguito sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

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 all'unico/miglior offerente anche 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..

6. SVOLGIMENTO DELLA 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, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta suindicato, le offerte non accompagnate da idonea cauzione, nonché le offerte non corredate dalla documentazione richiesta, come sopra 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 procederà come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che 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 e 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 procederà 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;
- 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 al suo termine, prorogata se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a favore di 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 l'aggiudicazione 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 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 base.
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.

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 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 redatta nelle forme dell'atto pubblico o della 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 relativa attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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.

***

[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 alle coordinate che verranno comunicate in sede di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (di regola pari al 15%) 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. 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.

nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; in caso di vendita di immobili soggetta ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.

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.

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 e delle eventuali successive integrazioni, della perizia e dei relativi allegati fotografici e planimetrici, 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 del art. 490, comma 2, c.p.c., il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita e delle eventuali successive integrazioni, della perizia e dei relativi allegati fotografici e planimetrici, saranno altresì pubblicati sui siti:

www.asteannunci.it

www.astalegale.net

www.astegiudiziarie.it
www.fallcoaste.it

RENDE INFINE 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. 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*".
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 dall'emissione del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati, nei limiti di legge, a cura e spese della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
h) che per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti ut supra indicati, iscritti all'elenco ministeriale;
i) 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;

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

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, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

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

Bergamo, 13 Ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. LAURA MINOTTI