

ASPEG - BERGAMO  
VIA MATRIS DOMINI N. 25  
24121 – BERGAMO  
SEDE ASTE

Professionista Delegato  
Avv. Claudia Lenzini  
Via Garibaldi n. 7  
24122 BERGAMO – tel. 035/224074  
Mail [claudia.lenzini@studiodivita-lenzini.it](mailto:claudia.lenzini@studiodivita-lenzini.it)  
Pec: [avvclaudialenzini@cnfpec.it](mailto:avvclaudialenzini@cnfpec.it)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 223/16  
promossa da FALL. E-PARI S.R.L.  
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Laura De Simone  
Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico Srl  
Portale del Gestore: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**  
**EX ART. 22 D.M. n. 32/2015**

Il referente della Procedura e professionista delegato per le operazioni di vendita Avv. Claudia Lenzini  
vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 *bis* c.p.c., del 26/01/2018 notificata il 20/03/2018 e quelle successive del 07/06/2018 e del 12/11/2018.;  
vista la perizia depositata in atti;  
visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

**RILEVATO CHE**

ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Bergamo, Via Garibaldi n. 7 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c. **ad eccezione delle operazioni di vendita, che saranno tenute presso la sala d'aste telematiche ASPEG in via Matris Domini, 25 BERGAMO**

**AVVISA**

che il giorno **21/03/2019 alle ore 11,45** presso **la sala aste telematiche Aspeg in BERGAMO via Matris Domini, 25**, si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

**LOTTO UNICO**

Il prezzo di vendita del lotto unico e la misura minima dell'aumento delle offerte vengono così fissati:

prezzo base d'asta

offerte in aumento

Euro 2.035.933,34

Euro 10.000,00

offerta minima: Euro 1.526.950,00 (75% del prezzo base d'asta)

**Piena proprietà (1/1)** di compendio immobiliare ancora in costruzione in Comune di Vigano San Martino (BG) così catastalmente censite al Catasto Fabbricati:

Foglio 5, mapp. 23 sub 703, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Fontanello n. 21, piano T-S1;

Foglio 5, mapp. 23 sub 704, categoria F/3. In corso di costruzione, via Fontanello n. 21, piano T;

Foglio 5, mapp. 23, sub 707, categoria F/3: in corso di costruzione, Via Fontanello n. 21, piano S1-1;

Foglio 5, mapp. 23, sub 708, categoria F/4: in corso di definizione Via Fontanello n. 21 piano 1;

Foglio 5, mapp. 23, sub 711 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S1-S2

Foglio 5, mapp. 23, sub 715 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S1

Foglio 5, mapp. 23, sub 716 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S1

Foglio 5, mapp. 23, sub 717 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S2

Foglio 5, mapp. 23, sub 718 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S2

Foglio 5 mapp. 23, sub 719 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S2

Foglio 5, mapp. 23, sub 720 categoria F/4: in corso di definizione Via Fontanello n. 21 piano T

Foglio 5, mapp. 23, sub 724 categoria F/4: in corso di definizione Via Fontanello n. 21 piano S1

Foglio 5, mapp. 23, sub 730 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S1-T-1-2-S2

Foglio 5, mapp. 23, sub 731 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S2

Foglio 5, mapp. 23, sub 732 categoria F/4: in corso di definizione Via Fontanello n. 21 piano S1

Foglio 5, mapp. 23, sub 733 categoria F/3: in corso di costruzione Via Fontanello n. 21 piano S2

Il Ctu ha evidenziato che l'indirizzo è errato poiché il complesso immobiliare non si trova in via Fontanello, 21 bensì in via Bergamo 27/29

**Diritto di superficie (1/1)** (indicato dal Ctu in anni 99) decorrenti dal 30/12/2011 in virtù di Convenzione Edilizia, a favore del "Comune di Vigano San Martino" in forza di atto a rogito dott. Jean Pierre Farhat Notaio in Bergamo in data 30 dicembre 2011 rep. N. 178.824 trascritta a Bergamo in data 17 gennaio 2012 ai nr. Ai nr. 2.676/1.713 su parte dell'area censita in Catasto Terreni del Comune di Vigano San Martino come segue:

Foglio 9, mapp. 1675 sem arb. C1 Are 55,20 RDE 22,81 RAE 27,81  
Foglio 9, mapp. 1272 sem arb. C1 Are 21,50 RDE 8,88 RAE 10,55  
Foglio 9, mapp. 1273 sem arb. C1 Are 02,20 RDE 0,74 RAE 0,97  
Foglio 9, mapp. 21 sem arb. C1 Are 04,30 RDE 1,78 RAE 2,11

I proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 117 c.c. e ss, in particolare sul sub 721- bene comune non censibile a tutti i subalterni (scale, ascensori, rampe d'accesso e corselli).

### **Notizie urbanistico-edilizie**

La costruzione del complesso edilizio ha inizio nel 2009 in virtù dei seguenti titoli abilitativi: Permesso di costruire nr. 2572/2008 del 2009 n.prot. 662 del 04/06/2009.

E' stata stipulata con il Comune di Vigano San Martino la Convenzione Edilizia, a favore del "Comune di Vigano San Martino" in forza di atto a rogito dott. Jean Pierre Farhat Notaio in Bergamo in data 30 dicembre 2011 rep. N. 178.824 trascritta a Bergamo in data 17 gennaio 2012 ai nr. Ai nr. 2.676/1.713 su parte dell'area censita in Catasto Terreni del Comune di Vigano San Martino che prevedeva la cessione del diritto di superficie per la realizzazione di autorimesse private e contestuale obbligo per il cessionario di realizzare spazi pubblici. La Convenzione è vigente per cui l'aggiudicatario dovrà subentrare in detta Convenzione.

Permesso di costruire 2782/2011 nr. Prot. 1912 del 03/08/2012 a seguito di progetto in variante che recepiva la Convenzione.

I lavori di costruzione sono stati completati per il 75% e, atteso il mancato completamento, il Ctu non ha potuto accertare la conformità.

Dal Cdu risulta che:

il mappale nr. 1273 ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

parte in attrezzature di interesse comune di cui all'art. 14 delle NTA del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente parte in verde pubblico attrezzato di cui all'art. 15 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT vigente.

Il mappale nr. 21 ricade nelle seguenti zone urbanistiche:

parte in attrezzature di interesse comune di cui all'art. 14 delle NTA del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente ; parte in verde pubblico attrezzato di cui all'art. 15 delle N.T.A. del Piano dei Servizi vigente; parte in viabilità esistente.

Il mappale 1675 ricade nelle seguenti zone urbanistiche: parte in attrezzature di interesse comune di cui all'art. 14 delle N.T.A del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente ; parte in parcheggi pubblici o di uso pubblico, di cui all'art. 16 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente; parte in viabilità esistente.

Il mappale nr. 1272 ricade nella seguente zona urbanistica:

attrezzature di interesse comune di cui all'art. 14 delle NTA del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente

La stima degli immobili è stata effettuata tenendo conto delle opere necessarie al completamento e dei costi di costruzione delle opere in Convenzione.

\* \* \*

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

\* \* \* \* \*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Per le eventuali **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

\* \* \* \* \*

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

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

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

## **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;

Gli interessati all'acquisto potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto, in via telematica ovvero forma cartacea in base alla modalità di partecipazione scelta, secondo le seguenti regole:**

### **A) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE**

L'offerta di acquisto telematica dovrà essere presentata mediante accesso al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>), oppure al Portale del Gestore della vendita telematica indicato dal Giudice dell'Esecuzione ( [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL), seguendo le indicazioni riportate nella scheda del lotto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica potrà essere inviata (unitamente ai relativi documenti, allegati anche in copia per immagine e privi di elementi attivi) all'indirizzo di Posta

Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la “*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*” rilasciata da un Gestore PEC iscritto in un apposito registro ministeriale che, previa identificazione del richiedente, attesterà di aver provveduto al rilascio delle credenziali per l’accesso al servizio.

In alternativa, l’offerta potrà essere inviata utilizzando una qualsiasi casella di Posta Elettronica Certificata, purché in tal caso l’offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all’invio.

Qualora l’offerta sia formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata identificativa rilasciata per la vendita telematica, ovvero a colui che ha sottoscritto l’offerta con firma digitale e l’ha trasmessa mediante PEC non identificativa; la procura è redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine priva di elementi attivi.

L’offerta telematica ed i documenti allegati sono inviati all’apposito indirizzo PEC del Ministero della Giustizia e **si intenderà 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.**

L’offerta deve essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 18/03/2019.

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile** e deve contenere tutte le indicazioni dell’art. 12 del D.M. n. 32/2015 e precisamente:

- **I dati identificativi dell’offerente (unitamente alla copia del documento d’identità):** il cognome e nome o la denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio e/o sede; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015; se l’offerente è coniugato o unito civilmente ed in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge o dell’unito civilmente; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere depositata da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere depositata dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovranno essere indicati i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale o procuratore della società offerente nonché il suo recapito telefonico e copia del suo documento di identità. Dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore di 30 giorni da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere allegata ove questa non risulti dalla visura camerale;
- **l’ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di **ruolo generale della procedura**;
- il numero o altro dato identificativo del **lotto**;
- la **descrizione del bene**;

- l'indicazione del **referente della procedura**;
- **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- **il prezzo offerto**, che potrà anche essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e cioè **Euro 1.526.950,00**
- **il termine per il versamento del saldo prezzo** (termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione);
- **l'importo versato a titolo di cauzione** per un importo almeno pari ad un decimo (10%) del prezzo offerto;
- la data, l'orario e **il numero di CRO del bonifico effettuato** per il versamento della cauzione che deve risultare accreditato 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda fissato al 18/03/2019;
- **il codice IBAN** del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato in numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Avv. Claudia Lenzini - Proc. Es. 223/2016" al seguente IBAN IT90W0844111100000000039828 con causale "cauzione".

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con le modalità indicate nel Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta completa del numero di identificazione del versamento va allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. .

In caso di mancata aggiudicazione, il delegato provvederà a restituire le somme versate come cauzione dagli offerenti telematici mediante bonifico bancario.

## **B) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto dovrà essere consegnata in **busta chiusa, presso lo studio del delegato** in Bergamo Via Garibaldi n. 7 **entro le ore 12.00 del giorno 18/03/2019**.

La busta dovrà indicare sull'esterno **esclusivamente**:

il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero della procedura; nella stessa dovrà essere inserita la dichiarazione (in marca da bollo da Euro 16,00) di **offerta irrevocabile** sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione; nessun'altra indicazione, deve essere apposta sulla busta.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:**

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, residenza o domicilio, lo stato civile, recapito telefonico nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta fatta salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente nonché copia di documento di identità dello stesso in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di una visura camerale della ditta stessa non anteriore di 30 giorni, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale o procuratore della società offerente nonché il suo recapito telefonico e copia del suo documento di identità. Dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore di 30 giorni da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere allegata ove questa non risulti dalla visura camerale;
- in caso di offerta in nome e per conto di un **minore, o di un interdetto, o di un inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- trattandosi di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, oltre a quanto sopra il permesso di soggiorno in corso di validità;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto**;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Bergamo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. con procura notarile. Gli avvocati possono anche presentare offerte per persona da nominare ai sensi del terzo comma dell'art. 579 c.p.c. richiamato dall'art. 571, comma 1, c.p.c. In tal caso l'avvocato dovrà effettuare la riserva di nomina nell'offerta irrevocabile di acquisto;
- l'indicazione del lotto e/o dei lotti per i quali viene presentata l'offerta;
- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e, pertanto, non potrà essere inferiore ad Euro 1.526.950,00 (arrotondato all'unità di euro), a pena di inefficacia dell'offerta medesima, e l'indicazione del termine per il relativo pagamento** in caso di mancata indicazione si intenderà fissato il termine massimo di 120 gg;
- ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore al 25%, il professionista delegato potrà effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita;

- **la cauzione**, per un importo pari almeno ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente, che dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " **Avv. Claudia Lenzini - Proc. Es. R.G.E. 223/2016**" ovvero mediante bonifico bancario intestato Avv. Claudia Lenzini - Proc. Es. 223/2016" al seguente IBAN IT90W084411110000000039828 con causale "cauzione". Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato in numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

### **IN OGNI CASO**

Sia che l'offerta venga presentata in forma cartacea, sia che venga presentata telematicamente:

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione; si potrà procedere alla aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno **18/03/2019** o se sarà inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità e i termini stabiliti nel presente avviso di vendita.

## **2) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nel giorno e all'ora stabilita per la vendita, presso la sala aste telematiche, saranno aperte le buste contenenti l'offerta e precisamente:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti e saranno inserite nel Portale, così da renderle visibili agli utenti connessi telematicamente;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli altri offerenti presenti in sala; almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazione delle credenziali di accesso.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

In caso di **unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte valide**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al professionista delegato saranno riportati nel Portale a cura del professionista stesso e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al professionista delegato.

Nell'ipotesi in cui pervengano plurime offerte e, **per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara**, l'aggiudicazione dell'immobile all'offerente avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

**a parità di prezzo offerto:**

- saldo prezzo nel più breve tempo possibile;

- cauzione di maggior entità

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

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

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione se presentate.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia divenuto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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.

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 nell'offerta l'istituto di credito mutuante.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Delle operazioni di vendita verrà redatto apposito verbale.

Sia in caso di assegnazione che di aggiudicazione il delegato potrà autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

### **3) MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO**

**Entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** (non prorogabili) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà provvedere ad effettuare:

- il **pagamento del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **mediante bonifico sul conto corrente della procedura.**

In caso di richiesta ex art. 41 TUB da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare al titolare del credito fondiario, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dello stesso per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.lgs n. 385/1993, salvo che non intenda subentrare nel contratto di finanziamento fondiario.

-il pagamento del **fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente della procedura**, per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene (interamente a carico dell'aggiudicatario), ivi compresa quella relativa al pagamento a suo carico della metà del compenso del professionista delegato previsto per la fase del trasferimento della proprietà ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15/10/2015, n. 227, con gli accessori di legge, comprese le spese generali, nonché i compensi per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, salvo integrazione in caso di maggiori spese effettivamente sostenute. In caso di vendite di immobili soggette a IVA il fondo spese dovrà essere integrato per il pagamento di tale importo.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata ed il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

### **4) PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA**

Come previsto dall'ordinanza di delega e dall'art. 490 c.p.c. la perizia di stima con relativi allegati a firma del CTU che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi

a qualsiasi titolo gravanti sui beni, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita dovranno essere pubblicate sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.aste.giudiziarie.it](http://www.aste.giudiziarie.it).

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il **custode giudiziario**:

**I.V.G. Bergamo** P.iva 02274720164  
mail [immobiliare@ivgbergamo.it](mailto:immobiliare@ivgbergamo.it) tel 035/234967

Mediante richiesta da effettuarsi unicamente sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

*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, 18 dicembre 2018  
Firmato in modo digitale dal delegato  
Avv. Claudia Lenzini