

N. 260/2015 R. Es. (riunita con n. 381/2016)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**VENDITA IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

Il notaio Maria Castaldo, con studio in Ponte San Pietro al Largo IV Novembre n. 3, delegato dal Tribunale di Bergamo - Ufficio esecuzioni immobiliari, alle operazioni di vendita senza incanto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 260/2015 R. Es. (riunita con n. 381/2016),

**promosso**

da "Banca di Credito Cooperativo di Calcio e Covo s.c.", in persona del legale rappr.te p.t.,

rende noto

che il giorno **21 GENNAIO 2020 alle ore 15.30**, innanzi al Notaio Delegato Maria Castaldo, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie V.G.C. in Bergamo, alla via San Lazzaro n. 38, si procederà alla vendita senza incanto in quattro lotti dei seguenti immobili:

**LOTTO 2**

Piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Romano di Lombardia alla via Strada Statale Soncinese sn, e precisamente:

- appartamento al piano terra, composto da 10,5 (dieci virgola cinque) vani catastali,

confinante con particella 8234 (ottomiladuecentotrentaquattro) sub. 701 (settecentouno),

con particella 11752 (undicimilasettecentocinquantadue), per due lati, con particella 8589

(ottomilacinquecentottantanove) sub. 1 (uno) e con particella 11752 (undicimilasettecentocinquantadue);

con annesso locale cantina al piano interrato;

confinante per tre lati, con muri perimetrale e con subalterno 3 (tre);

il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 6, particella 8234 sub. 2, graffato con particella 8589, subalterno 2**, via Strada Statale Soncinese, piano T, cat. A/7, classe terza, vani 10,5, superficie catastale totale 231 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 213 mq, rendita euro 1301,47;

-- locale ad uso autorimessa al piano interrato della superficie catastale di circa 28 (ventotto) metri quadri;

confinante con scivolo di accesso, con subalterno 2 (due) e per due lati, con muro perimetrale;

riportato nel catasto fabbricati di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 6, particella 8234 sub. 3, graffato con particella 8589, subalterno 3**, via Strada Statale Soncinese, piano S1, cat. C/6, classe seconda, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 28 mq, rendita euro 86,76;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 900 (novecento) metri quadri, confinante con particella 11802 (undicimilaottocentodue), con Strada per Cremona, con particella 11799 (undicimilasettecentonovantanove);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11801**, seminativo, classe unica, are 09.00, reddito dominicale euro 3,49 reddito agrario euro 4,88;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 3440 (tremilaquattrocentoquaranta) metri quadri, confinante con particella 11800 (undicimilaottocento), con strada per Cremona, con particella 11755 (undicimilasettecentocinquantacinque), con particella 11753 (undicimilasettecentocinquantatré), e con particella 11797 (undicimilasettecentonovantasette):

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11799**, seminativo irriguo arboreo, classe unica, are 34.40, reddito dominicale euro 31,98 reddito agrario euro 30,20;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 240 (duecentoquaranta) metri quadri,

confinante con particella 8234 (ottomiladuecentotrentaquattro), con particella 11798 (undicimilasettecentonovantotto), con particella 11799 (undicimilasettecentonovantanove) con particella 11749 (undicimilasettecentoquarantanove) e con particella 8589 (ottomilacinquecentottantanove);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11797**, reliquato di acque esenti, are 02.40;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 36 (trentasei) metri quadri,

confinante con particella 8234 (ottomiladuecentotrentaquattro), con particella 8589 (ottomilacinquecentottantanove) e con particella 11751 (undicimilasettecentocinquantuno);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11752**, reliquato di acque esenti, are 00.36;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 34 (trentaquattro) metri quadri,

confinante con particella 8233 (ottomiladuecentotrentatré), con particella 11752 (undicimilasettecentocinquantadue) e con particella 8224 (ottomiladuecentoventiquattro);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i

seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11751**, reliquato di acque esenti, are 00.34;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 10 (dieci) metri quadri,

confinante con particella 8224 (ottomiladuecentoventiquattro), e con particella 11775 (undicimilasettecentosettantacinque);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 5060**, prato irriguo, classe prima, are 00.10, reddito dominicale euro 0,08 reddito agrario euro 0,07;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 150 (centocinquanta) metri quadri,

confinante con particella 11751 (undicimilasettecentocinquantuno), con particella 8586 (ottomilacinquecentottantasei), con particella 11757 (undicimilasettecentocinquantasette) e con 5060 (cinquemilasessanta);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 8224**, prato irriguo, classe prima, are 01.50, reddito dominicale euro 1,24 reddito agrario euro 1,12;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 40 (quaranta) metri quadri,

confinante con particella 5060 (cinquemilasessanta), con particella 11757 (undicimilasettecentocinquantasette), con particella 8495 (ottomilaquattrocentonovantacinque) e con particella 10643 (diecimilaseicentoquarantatré);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11775**, seminativo irriguo arboreo, classe unica, are 00.40, reddito dominicale euro 0,37 reddito agrario euro 0,35;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 522 (cinquecentoventidue) metri quadri,

confinante con particella 8224 (ottomiladuecentoventiquattro), con particella 8586 (ottomilacinquecentottantasei), con particella 11749 (undicimilasettecentoquarantanove), con particella 8495 (ottomilaquattrocentonovantacinque) e con particella 11775 (undicimilasettecentosettantacinque);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11757**, seminativo irriguo arboreo, classe unica, are 05.22, reddito dominicale euro 4,85 reddito agrario euro 4,58;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di

circa 18 (diciotto) metri quadri,  
confinante con particella 11797  
(undicimilasettecentonovantasette), con particella 11753  
(undicimilasettecentocinquantatré), con particella 8495  
(ottomilaquattrocentonovantacinque) e con particella 11757  
(undicimilasettecentocinquantasette);  
riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i  
seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11749**, reliquato di acque esenti, are  
00.18;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di  
circa 140 (centoquaranta) metri quadri,  
confinante con particella 11749  
(undicimilasettecentoquarantanove), con 11799  
(undicimilasettecentonovantanove), con particella 11755  
(undicimilasettecentocinquantacinque) e con particella 8495  
(ottomilaquattrocentonovantacinque);  
riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i  
seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11753**, seminativo irriguo arboreo,  
classe unica, are 01.40, reddito dominicale euro 1,30  
reddito agrario euro 1,23;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di  
circa 184 (centottantaquattro) metri quadri,  
confinante con particella 11799  
(undicimilasettecentonovantanove), con strada per Cremona,  
con particella 11777 (undicimilasettecentosettantasette),  
con particella 8495 (ottomilaquattrocentonovantacinque) e  
con particella 11753 (undicimilasettecentocinquantatré);  
riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i  
seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11755**, seminativo irriguo arboreo,  
classe unica, are 01.84, reddito dominicale euro 1,71  
reddito agrario euro 1,62;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di  
circa 269 (duecentosessantanove) metri quadri,  
confinante con particella 11755  
(undicimilasettecentocinquantacinque), con strada per  
Cremona e per due lati, con particella 8495  
(ottomilaquattrocentonovantacinque);  
riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i  
seguenti dati:

- **foglio 9, particella 11777**, seminativo irriguo arboreo,  
classe unica, are 02.69, reddito dominicale euro 2,50  
reddito agrario euro 2,36;

Si precisa che le planimetrie non sono conformi allo stato  
di fatto.

**Prezzo base d'asta: euro 350.450,00**  
**(trecentocinquantamilaquattrocentocinquanta virgola zero**  
**zero)**

**Offerte in aumento non inferiori a euro: 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).**

Offerta minima : euro 262.837,50  
(duecentosessantaduemilaottocentotrentasette virgola cinquanta)

Il bene in oggetto è occupato da terzi con contratto di locazione del 12 dicembre 2012, trascritto in pari data ai numeri 54969/37563, riguardante le particelle 8234 sub. 2 e 8234 sub. 3.

### **LOTTO 3**

Quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) del seguente immobile sito in Comune di Romano di Lombardia alla via Strada Statale Soncinese sn, e precisamente:

- appartamento al piano terra, della superficie catastale di circa 5,5 (cinque virgola cinque) vani;

confinante per tre lati, con subalterno 1 (uno) e con subalterno 3 (tre);

con annesso locale cantina a piano interrato;

confinante per tutti i lati con muro perimetrale;

riportato nel catasto fabbricati di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 6, particella 8233, sub. 2**, via Strada Statale Soncinese sn, piano T-S1, cat. A/3, classe terza, vani 5,5, superficie catastale totale 102 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq; rendita catastale 482,89;

-- locale ad uso autorimessa al piano terra, della superficie di circa 12 (dodici) metri quadri;

confinante per tre lati, con subalterno 1 (uno) e con subalterno 2 (due);

riportato nel catasto fabbricati di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 6, particella 8233, sub. 3**, via Strada Statale Soncinese sn, piano T, cat. C/6, classe seconda, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq; rendita catastale 37,18;

Piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Romano di Lombardia e precisamente:

-- piena proprietà dell'appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 200 (duecento) metri quadri,

confinante con particella 8587 (ottomilacinquecentottantasette), con particella 8233 (ottomiladuecentotrentatré) e con particella 10296 (diecimiladuecentonovantasei);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- **foglio 9, particella 8231**, seminativo irriguo, classe terza, are 02.00, reddito dominicale euro 0,93, reddito agrario euro 1,45;

**Si precisa che la planimetria del subalterno 2 (due) non è conforme allo stato di fatto.**

**Prezzo base d'asta: euro 63.673,62**

**(sessantatremilaseicentosestantatré virgola sessantadue)**

**Offerte in aumento non inferiori a euro: 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

Offerta minima: euro 47.755,25  
(quarantasettemilasettecentocinquantacinque virgola venticinque)

Il bene in oggetto è occupato da terzi con contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato, registrato il 4 maggio 2016 al numero 1235/3, riguardante solo particella 8233 subalterni 2 e 3.

#### **LOTTO 4**

Piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Romano di Lombardia alla via Strada Statale Soncinese sn, e precisamente:

- locale ad uso deposito, uffici, archivio, pesa e locali tecnici a piano terra, con annessi uffici a piano prime e area esclusiva al piano terra;

confinante con particella 11757 (undicimilasettecentocinquantasette), con particella 11749 (undicimilasettecentoquarantanove), con particella 11753 (undicimilasettecentocinquantatré), con particella 11755 (undicimilasettecentocinquantacinque), con particella 11777 (undicimilasettecentosettantasette), con strada per Cremona, con particella 11786 (undicimilasettecentottantasei), con particella 11782 (undicimilasettecentottantadue), con particella 11780 (undicimilasettecentottanta) e con particella 10643 (diecimilaseicentoquarantatré);

il tutto riportato nel catasto fabbricati di detto Comune, con i seguenti dati:

- foglio 10, particella 8495, via Strada Statale Soncinese sn, piani T-1, cat. D/7, rendita euro 15.166,00;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 700 (settecento) metri quadri,

confinante con particella 8495 (ottomilaquattrocentonovantacinque), con rio e con particella 11780 (undicimilasettecentottanta);

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- foglio 9, particella 11782, seminativo irriguo arboreo, classe unica, are 07.00, reddito dominicale euro 6,51, reddito agrario euro 6,15;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 90 (novanta) metri quadri,

confinante con particella 8495 (ottomilaquattrocentonovantacinque), con particella 11786 (undicimilasettecentottantasei), con strada per Cremona e con rio;

riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i seguenti dati:

- foglio 9, particella 11784, reliquato di acque esenti, are

00.90;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 400 (quattrocento) metri quadri,  
confinante con particella 8495  
(ottomilaquattrocentonovantacinque), con strada per Cremona,  
e per due lati, con particella 11784  
(undicimilasettecentottantaquattro);  
riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i  
seguenti dati:

- foglio 9, particella 11786, seminativo irriguo arboreo,  
classe unica, are 04.00, reddito dominicale euro 3,72,  
reddito agrario euro 3,51;

-- appezzamento di terreno, della superficie catastale di circa 290 (duecentonovanta) metri quadri,  
confinante con particella 11782  
(undicimilasettecentottantadue) e per due lati, con  
particella 11784 (undicimilasettecentottantaquattro);  
riportato nel catasto terreni di detto Comune, con i  
seguenti dati:

- foglio 9, particella 11780, seminativo irriguo arboreo,  
classe unica, are 02.90, reddito dominicale euro 2,70,  
reddito agrario euro 2,55.

**Si precisa che gli immobili non sono conformi alle schede catastali e che le difformità edilizie sono sanabili.**

**I terreni rientrano nella zona produttiva industriale P1.**

**Prezzo base d'asta: euro 635.957,60  
(seicentotrentacinquemilanovecentocinquantesette virgola sessanta)**

**Offerte in aumento non inferiori a euro: 5.000,00  
(cinquemila virgola zero zero)**

Offerta minima: euro 476.968,20  
(quattrocentosettantaseimilanovecentosessantotto virgola venti)

Il bene in oggetto è occupato da terzi con contratto commerciale registrato a Bergamo il 2 settembre 2014 al numero 5557/3T, a partire dal primo settembre 2014 sino al 31 agosto 2020.

\*\*\*\*\*

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati costruiti in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

RELATIVAMENTE AL LOTTO 2 E LOTTO 3:

- Piano di lottizzazione convenzionato con atto del 28 giugno 1994 del notaio Alberto Scarlato di Romano di Lombardia, ivi registrato il 4 luglio 1994 al numero 718 serie 1A;

- Concessione edilizia rilasciata il 21 marzo 1995 al numero 111/94 rep. costr. protocollata con il numero 9231;

- Concessione edilizia rilasciata il 3 aprile 1998 al numero 111/94 rep. costr. protocollata con il numero 5832;

- piano di lottizzazione approvato in data 11 novembre 2008;

RELATIVAMENTE AL LOTTO 4:

- Concessione edilizia con contributo n. 111/94 "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese Prot.Gen. 9231 Reg. Costruzioni 94MAG/111 del 21.03.1995;
- Concessione edilizia con contributo Variante n°1 alla C.E. n°111/94 "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot.Gen. 5832 del 03.04.1998;
- Richiesta di condono edilizio per realizzazione di piattaforma in calcestruzzo Pratica n°184 del 01.03.1995;
- Sanatoria edilizia Pratica n°184 Prot. N°3219 del 30.03.1996;
- D.I.A. n°18696 del 08.08.2006 "Formazione nuovi uffici capannone esistente";
- D.I.A. n°114/2010 del 29.06.2010 Prot. 17228 "Modifiche vasche e pozzetti, posizionamento nuova pesa, realizzazione piccola costruzione in prossimità della pesa"
- D.I.A. n°179/2010 dell' 11.11.2010 Prot. 30069 in Variante alla D.I.A. n°114/2010;
- D.I.A. n°110/2011 Prot.18661 "Formazione all'interno del capannone di nuovi uffici ed archivio soprastanti gli uffici esistenti del piano terra".

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra premesso, lo scrivente Professionista Delegato,

DETERMINA

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

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E. è la società "**EDICOM FINANCE SRL**", del portale raggiungibile dal sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

SU SUPPORTO ANALOGICO

Gli interessati dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) con relativa cauzione in busta chiusa presso la sede del Notaio MARIA CASTADO, in Ponte San Pietro alla via Largo IV Novembre n. 4, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista



Delegato alla vendita e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale (Avvocato) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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 da quello che sottoscrive l'offerta);

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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).

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente partecipa alla vendita in qualità di titolare di ditta individuale dovrà indicare la partita iva, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- se l'offerente è una persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della società offerente, compresi partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché il suo recapito telefonico;

b) i dati identificativi del bene (con l'indicazione del relativo lotto) per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto di cui all'art. 571 c.p.c. che non potrà essere inferiore a 1/4 (un quarto) del prezzo base indicato per ciascun singolo lotto a pena di inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a 1/4 (un quarto), il Professionista Delegato potrà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita e allorquando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

d) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché la dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine

agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze";

e) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed 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;

f) eventuale richiesta di tassazione calcolata sul prezzo - valore e di agevolazione acquisto prima casa od altri tipi di agevolazione fiscale;

g) eventuale indicazione di volere fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

Documenti da allegare all'offerta:

-- Assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**Esecuzione Immobiliare n. 260/2015 Tribunale di Bergamo**" di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

--- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

-- Se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza e eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

-- Originale della procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

-- Autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore;

-- Visura camerale della società o della ditta individuale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica.

#### **MEDIANTE MODALITÀ TELEMATICA**

Gli interessati dovranno presentare le offerte accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it); oppure al Portale del Gestore della vendita telematica sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), eseguendo le indicazioni riportate all'interno dei portali stessi.

Al fine della partecipazione alla vendita con modalità telematica si può procedere mediante l'utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC-ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei

confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65 comma 1 lettera c-bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC-ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

L'offerta telematica, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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 ultimo comma c.p.c..

Contenuto dell'offerta:

L'offerta telematica deve contenere tutte le informazioni di cui all'articolo 12 del D.M. 26.2.2015 n. 32 e, più analiticamente:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- 9) il termine per il relativo pagamento;
- 10) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 13) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando (servizio fornito dal gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it**);
- 14) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- 15) copia, anche per immagine, dei seguenti documenti:
  - documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
  - procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore;
- visura camerale della società o della ditta individuale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica.

16) ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta, come da indicazioni che seguono.

Si evidenzia che se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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 31664 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Inoltre, se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte dell'Unione Europea dovranno essere allegati all'offerta certificato di cittadinanza e eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

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 deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che vengano allegati, anche in copia per immagine, la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile sottoscritta dal coniuge non offerente e un suo documento d'identità.

**Il versamento della cauzione, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN IT37G031115337000000002225 con la causale "Esecuzione Immobiliare N. 260/2015 Tribunale di Bergamo" e l'indicazione del relativo Lotto.**

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stessa, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla vendita, quindi si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, pena l'invalidità delle stesse.

Unitamente alla cauzione va versato l'importo di Euro 16,00 (sedici virgola zero zero) relativo al bollo digitale, il tutto con le modalità indicate nel Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST).

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati e al bollo digitale, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando una delle due caselle PEC meglio indicate ai precedenti punti a) e b).

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.

In caso di mancata aggiudicazione, il Notaio provvederà senza ritardo a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o su quello indicato in fase di presentazione delle offerte, al netto degli oneri bancari.

#### IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata, con entrambe le modalità, nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi al Portale del Gestore incaricato il giorno fissato per la vendita.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il giorno **21 gennaio 2019 alle ore 15.30 presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie V.G.C. in Bergamo, alla via San Lazzaro n. 38**, si procederà all'apertura delle buste cartacce o telematiche, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato un'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Il Professionista stesso dovrà inserire queste offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al Portale gestito dalla società **"EDICOM FINANCE SRL" [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**.

Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della vendita telematica, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte

attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Professionista Delegato.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. si ricorda che l'aumento minimo sarà quello sopra indicato per ciascun singolo lotto.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita;

- se l'offerta sarà pari o superiore a 3/4 (tre quarti) di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ove il Professionista Delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.e. e ss.;

- in caso di pluralità di offerte, al termine del loro esame avrà inizio la gara sull'offerta più alta - che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso al Portale per la Vendita - che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con i rilanci indicati. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportati nel portale a cura del Professionista 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 ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 180 (centottanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Il Professionista Delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente che abbia fatto l'ultima offerta migliorativa valida. In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

- in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Il Professionista Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione se

presentate;

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12:00 del giorno stabilito per il deposito delle buste, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione, le offerte presentate da procuratore legale non Avvocato;

- nell'ipotesi in cui il procuratore legale (Avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore legale.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Entro e non oltre il termine non prorogabile di **giorni 120** (centoventi) l'aggiudicatario, dovrà versare presso la sede del Notaio MARIA CASTADO, in Ponte San Pietro alla via IV Novembre n. 3, mediante due distinti **assegni circolari**, non trasferibili, intestati a "**Esecuzione Immobiliare n.260/2015 TRIBUNALE DI BERGAMO**", le seguenti somme:

- il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo versato a titolo di cauzione, da consegnare al Professionista Delegato;

- l'importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese dovuto per il trasferimento del bene (ivi comprese anche la metà del compenso per il Professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà ex art. 2 n. 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, nonché le spese relative, le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale), ovvero l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione in caso di terreni. Il fondo spese eccedente rispetto al dovuto, salvo integrazione da richiedersi in caso di maggiori spese effettivamente sostenute, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso. In caso di vendite di immobili soggette ad IVA il fondo spese dovrà essere integrato del pagamento di tale importo. Si precisa, inoltre, che in caso si tratti di creditore fondiario l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. primo settembre 1993 n. 385. Si precisa che l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

\* \* \*

Lo scrivente Professionista Delegato

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 e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 spese condominiali arretrate e non pagate relative alla unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, II comma, c.c. secondo cui "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". L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 quater disp. Att. c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

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.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le vendite eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo sono esentati dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.

\* \* \*

#### INFORMAZIONI E VISITE

**Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene formulando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizait/>) che provvederà a contattare il custode giudiziario nominato dal Tribunale di Bergamo Dott. Andreoletti.**



Per ogni altra informazione si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega pubblicata sul sito **www.tribunale.bergamo.it**, e sul Portale delle Vendite Pubbliche in applicazione dell'articolo 490 primo comma c.p.c. così sostituito dall'articolo 13 comma uno lett.b), n.1) del D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015 n.132.

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

Per ogni informazione sulla vendita, rivolgersi a:

STUDIO NOTARILE MARIA CASTALDO con sede in Ponte San Pietro,  
Largo IV Novembre n. 5

Telef. n. 035-460381; fax 035-2587936

**Custode giudiziario: Dott. Giacomo Andreoletti tel. 035243375, fax 035242651, email info@studioandreoletti.com**

Ponte San Pietro, 17 ottobre 2019