

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

**N. 501/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Elena Gelato**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**VENDITA IMMOBILIARE**

Si rende noto

che il giorno **11 Marzo 2020** alle **ore 17:30** in Bergamo presso lo studio in via XX Settembre n. 70, innanzi all'Avv. Lorenzo Giulianelli si procederà alla **seconda vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dell'unico lotto costituito dall'immobile di seguito descritto:

**In Comune di Foppolo (BG)**

Nel fabbricato sito in via Ronchi, n. 65 (in Catasto Via Ronchi n. 67):

- **immobile a destinazione mista (commerciale/alberghiera, attualmente adibito ad albergo/pensione)** che si sviluppa su due piani seminterrati e tre piani fuori terra in edificio di nove piani fuori terra, composto da hall/locali reception e locale deposito sci con ingresso indipendente al piano terra, da disimpegno vano scale e ascensore, n. 12 camere (di cui 10 doppie e 2 singole), n. 12 bagni esclusivi per ogni camera e dieci balconi al piano primo, da disimpegno vano scale e ascensore, n. 10 camere (di cui 8 doppie e 2 singole), n. 10 bagni esclusivi per ogni camera e otto balconi al piano secondo, da ampio disimpegno vano scale e ascensore, due camere con due bagni esclusivi, due locali fitness con annessi due bagni esclusivi, un magazzino, un ampio ripostiglio, tre bagni e un piccolo ripostiglio, ampia sala colazione e tre terrazzi al piano primo sottostrada, da ingresso, un magazzino e vano scala al piano secondo sottostrada, il tutto censito al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Foppolo** al foglio **16**, particella **1002**, subalterno **703 graffata** con particella **1003**, subalterno **714**, categoria D/2, via Ronchi, n. 67, piano T-1-2-S1-S2, rendita Euro 18.004,00;
- **locale** destinato a disimpegno e tre bagni al piano terra pertinenziale all'immobile di cui sopra, censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Foppolo** al foglio **16**, particella **1003**, subalterno **712**, categoria D/8, via Ronchi, n. 67, piano T, rendita Euro 108,00;
- **vano scala** di collegamento ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada con annessa **area esclusiva** al piano terra, censito nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **Foppolo** al foglio **16**, particella **1003**, subalterno **701**, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 metri quadrati, superficie catastale totale 23 metri quadrati, via Ronchi, n. 65, piano T-S1-S2, rendita Euro 29,44;
- **area urbana** censita nel Catasto **Fabbricati** del Comune di **Foppolo** al foglio **16**, particella **1003**, subalterno **708**, categoria area urbana, consistenza 81 metri quadrati, via Ronchi, n. 65, piano T;  
**il tutto in diritto di piena proprietà per quota 1/1.**

A quanto in oggetto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come indicato nella perizia agli atti della procedura.

Immobili occupati dal debitore esecutato che vi esercita attività alberghiera, sino all'aggiudicazione.

**NOTIZIE URBANISTICO – EDILIZIE**

Dalla perizia di stima risulta che il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte sono stati costruiti e successivamente ristrutturati in forza di:

- Licenza di costruzione prot. n. 1583, registro costruzioni n. 5/72 del 06/06/1973, con certificato di agibilità del 13/04/1983, pratica edilizia n. 5/72;

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

- Licenza di costruzione prot. n. 2851, registro costruzioni n. 21/76 del 3/11/1976 per esecuzione di opere di sistemazione interna - alloggio personale di servizio;
- Concessione Edilizia prat. n. 176/86 per ampliamento e sopralzo;
- Concessione Edilizia prot. n. 47 del 17/01/1990 per trasformazione di autorimessa in ufficio reception;
- Concessione Edilizia prot. n. 2592 del 21/12/2006, pratica edilizia n. 13/2006 per ristrutturazione e sopralzo con ampliamento, con autorizzazione paesistica del 23/02/2007, prot. n. 282;
- Denuncia Inizio Attività n. 19/2010 prot. n. 2324 del 21/10/2010 in variante finale al permesso di costruire n. 13/2006, con autorizzazione paesistica n. 3/11 prot. n. 681 del 6/05/2011 e chiusura del procedimento del 3/11/2011 prot. n. 1482;
- Attestazione di agibilità prot. n. 579 del 2 maggio 2013 al PdC n. PE 13/2006 e successive varianti.

**Prezzo base d'asta**

Euro 1.529.025,00

**offerte in aumento**

Euro 15.000,00

**Offerta minima**

Euro 1.146.768,75

Termine ultimo di presentazione dell'offerta, sia cartacea che telematica: 6/03/2020, ore 12:00

Il Gestore della vendita telematica è AstaLegale.net S.p.A.

Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura è l'avvocato delegato.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea.

**A) In caso di offerta telematica:**

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica devono essere effettuate nel rispetto degli articoli 12 e ss. del D.M. 32/2015 che qui si riportano integralmente:

*"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;*

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it

*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 , 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 conformita' 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), nonche' 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 del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da piu' 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 puo' essere allegata anche in copia per immagine.*

*5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

**Art. 13**

**Modalità di trasmissione dell'offerta**

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

*2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it

3. *Quando l'identificazione e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' 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 identita' 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."*

L'OFFERTA TELEMATICA PUÒ ESSERE PRESENTATA ESCLUSIVAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI, O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ OFFERENTE) O DA SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579, ULTIMO COMMA, C.P.C..

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente i due giorni liberi antecedenti a quello fissato per l'esame delle offerte.

La cauzione dovrà essere versata su conto corrente intestato alla procedura su IBAN IT74 M060 8511 1000 0000 0020 284.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta, o a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Bergamo. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, 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 e il gestore è tenuto a permettere la

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

**B) In caso di offerta cartacea:**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, da depositarsi presso lo studio del Delegato sito in Bergamo, via XX Settembre n. 70, ove saranno ricevute da personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 12:00, ed entro le ore 12:00 del giorno precedente i due giorni liberi antecedenti a quello fissato per l'esame delle offerte.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), la data della vendita ed il numero della procedura.

L'offerta d'acquisto, su carta legale, dovrà contenere:

- a) nel caso di persona fisica: 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare; nel caso di persona giuridica: i dati identificativi comprensivi di Partita Iva e/o codice fiscale, le generalità del rappresentante o del procuratore, con recapito telefonico e fotocopia del documento di identità, e dovrà inoltre essere allegata visura del Registro Imprese non anteriore a 30 (trenta) giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione attestante i poteri di firma del legale rappresentante se non desumibili dalla visura camerale;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base; 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;
- d) l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, e le modalità di versamento dello stesso, come segue;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- g) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

La cauzione relativa all'offerta dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI BERGAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_" (con indicazione del numero della procedura), ovvero mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura su IBAN IT74 M060 8511 1000 0000 0020 284.

**C) Per entrambe le tipologie di offerta:**

L'accredito della cauzione versata mediante bonifico bancario deve avvenire 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. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Quando la cauzione è versata mediante bonifico bancario, nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche, alla presenza degli offerenti in persona o per delega, o on line, nel giorno fissato per la vendita per tutte le procedure; si precisa che potrà partecipare fisicamente l'offerente che avrà proposto domanda in formato cartaceo e potrà partecipare on line chi ha proposto offerta telematica.

Le buste saranno aperte dal Delegato e inserite dal medesimo nel Portale del Gestore della vendita telematica, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

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

In caso di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **1 minuto** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

## ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI PER LE ESECUZIONI

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- 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 al miglior offerente.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società sopra indicata. Almeno 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 per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta.

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 telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**1 minuto**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabili), ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Nel caso di applicazione dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 settembre 1993 n. 384, l'aggiudicatario dovrà versare, entro il suddetto termine, la parte di prezzo che gli sarà indicata dal delegato direttamente in favore dell'Istituto Bancario avente diritto mediante bonifico bancario su IBAN che verrà comunicato dal creditore al delegato, e la residua parte di prezzo andrà versata mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Gli oneri fiscali della vendita sono a carico dell'aggiudicatario. Pertanto nello stesso termine dovrà essere effettuato, sempre mediante bonifico sul conto corrente intestato della procedura, un deposito pari al 15% (20% se trattasi di terreni), salvo integrazione in caso di maggiori spese, del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative ai compensi spettanti al delegato anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. In caso di vendita di immobili soggetta a Iva l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tale imposta.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome

## **ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

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 eventuali 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, 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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

Si evidenzia 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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 dalla notifica del decreto di trasferimento

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui seguenti siti internet:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.



**ASSOCIAZIONE PROFESSIONISTI  
PER LE ESECUZIONI**

VIA XX SETTEMBRE N. 70 – 24122 BERGAMO  
TEL. 035.217551 – FAX 035.241876  
P.I. 04310390168 – C.F. 04310390168

*Delegato Avv. Lorenzo Giulianelli  
pec.lorenzogiulianelli@ordineavvocatiroma.org  
mail: l.giulianelli@notarile-legale.it*

Per la 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 suddetti siti internet.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato secondo quanto indicato nella delega del G.E.

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

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Associazione Professionisti per le Esecuzioni con sede in Bergamo, tel. 035/217551, fax. 035/241876.

Per visionare l'immobile rivolgersi al Custode Avv. Raffaella Galimberti, c.f. GLMRFL79T49L400P, e-mail raffaella.galimberti@avvocatitg.it, tel. 035-593583. Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto ivi non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicata.

Bergamo, 18/12/2019

F.to in modo digitale dall'Avv. Lorenzo Giulianelli