

## ADV - BG

ASSOCIAZIONE DELEGATI ALLA VENDITA  
VIA ANGELO MAJ, 14/D - 24121 BERGAMO  
TEL.035.218212 - FAX 035.210349  
Codice fiscale e Partita I.V.A.: 04205080163  
e-mail: info@adv-bg.it – PEC: adv@pec.adv-bg.it

Delegato: **AVV. FEDERICA PEDONE**  
PEC: f.pedone@bergamo.pecavvocati.it  
Mail: f.pedone@adv-bg.it

### TRIBUNALE DI BERGAMO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva n. 1123/2017 – G.E. Dott.ssa Maria Magrì

Promossa da: -----

#### TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Lo scrivente avv. Federica Pedone, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Bergamo, associato ai fini della presente esecuzione alla Associazione fra professionisti ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14\D, Bergamo:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del 3/4/2019, notificata il 5/4/2019;
- vista l'ordinanza di integrazione notificata in data 5.12.2019;
- vista la perizia depositata agli 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 devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dallo scrivente Professionista Delegato presso la sede di ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14\D, Bergamo,

#### AVVISA

che il giorno **1 APRILE 2020 alle ore 14,30** presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14\D, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili:

#### Lotto Unico

In Comune di Curno (BG), via Lecco n. 32.

Piena proprietà di un appartamento quadrilocale al piano terra di un piccolo fabbricato residenziale con relative pertinenze, fra le quali locali di sgombero, porticato, cortile, locale sottotetto, cantina e autorimessa doppia, costituito da: zona giorno, tre camere da letto, servizi igienici, tre balconi e magazzino.

Per le ulteriori notizie descrittive dell'immobile in oggetto, si fa riferimento alla perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso di vendita.

### **Riferimenti Catastali**

Catasto fabbricato del Comune di Curno (BG), via Lecco n. 32:

- ✓ - Foglio 1, mappale 3918, sub. 701, Cat. C/6, classe 2, Piano S1, consistenza mq. 23, R.C. Euro 71,27;
- ✓ - Foglio 1, mappale 3918, sub. 702, Cat. A/2, cl. 2, piano S1-T-1, consistenza 10 vani, R.C. Euro 1110,38;
- ✓ - Foglio 1, mappale 991-3918, sub. 703, Cat. A/10, cl. 2, piano S1-T, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 535,82;
- ✓ Foglio 1, mappale 3918, sub. 704, Cat. C/6, cl. 2, piano S1, consistenza mq. 30, vani, R.C. Euro 92,96.

### **Regolarità edilizia:**

Il fabbricato principale risale all'inizio degli anni sessanta, precisamente edificato con Pratica Edilizia n.169, prot.n.389, del 9.3.1961, con certificato di abitabilità rilasciato in data 21.12.1962.

Il piccolo fabbricato separato con l'ufficio risulta non conforme a quanto depositato presso i Competenti uffici comunali ed il C.T.U. ritiene non sanabili le opere, come dettagliatamente indicato in perizia.

### **Stato occupativo dell'immobile:**

L'immobile risulta attualmente libero ad eccezione dei mappali sub.703 e sub 704, attualmente in uso ad uno dei debitori esecutati.

**PREZZO BASE:** €.296.476,76

**OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.:** €.222.357,57

**AUMENTO MINIMO:** € 5.000,00

**CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 ASTALEGALE.NET S.P.A. titolare del portale raggiungibile dal sito <https://www.spazioaste.it>.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

#### **1) SU SUPPORTO ANALOGICO**

Gli interessati dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo (da Euro 16,00) con relativa cauzione in busta chiusa presso la Sede di ADV-Bg, in Bergamo alla via Angelo Maj n. 14/D, **almeno due giorni liberi antecedenti la data della vendita (entro le ore 12.00)**. 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. 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 del prezzo base e, pertanto, non potrà essere inferiore ad Euro 296.476,76 a pena di inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a 1/4 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 "Procedura Esecutiva n. 1123/2017- Tribunale di Bergamo" di importo non inferiore al 10 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 ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- Originale della procura speciale notarile 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.

#### **2) MEDIANTE MODALITA' TELEMATICA**

Gli interessati dovranno presentare le offerte almeno due giorni liberi antecedenti la data della vendita, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del Gestore della vendita telematica sul sito <https://www.spazioaste.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l'offerta, seguendo le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo Offerta Telematica; il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

Al fine della partecipazione alla vendita con modalità telematica si può procedere alternativamente:

- a) 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 in 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 in 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;
- b) mediante l'utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

### **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)**; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a 1/4 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.
- 9) 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";
- 10) l'eventuale richiesta di tassazione calcolata sul prezzo –valore e di agevolazione acquisto prima casa od altri tipi di agevolazione fiscale;
- 11) l'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.
- 12) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- 13) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 14) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 15) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 16) 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 <https://www.spazioaste.it/>);
- 17) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

18) 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.

19) 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 3166-1 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 in regime di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV. 4. L'offerta è 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 IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma 9.

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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

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 I, lettera n).

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.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, 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.

### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

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.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma III, 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 I, lettere a), n) ed o).

L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

### **Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerta telematica potrà 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 ul.co.c.p.c..**

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva n. 1123/2017", acceso presso Ubi Banca, filiale di Bergamo, sede centrale, IBAN IT02E0311111101000000032698 con la causale "**cauzione per offerta di acquisto Proc. R.G.E. N.1123/2017 Tribunale di Bergamo**". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento, andrà allegata alla busta telematica contenente l'offerta. **L'accredito della cauzione deve avvenire almeno tre 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.**

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

In ogni caso, le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa

al gestore per la vendita telematica dovranno essere effettuati nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32.

In caso di mancata aggiudicazione, il Gestore della Vendita 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 alla Piattaforma del Gestore incaricato il giorno fissato per la vendita.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Il giorno **1 APRILE 2020 alle ore 14,30** presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D si procederà all'apertura delle buste cartacee o telematiche, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato un'**offerta su supporto analogico** parteciperanno comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Il Professionista stesso dovrà inserire le 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 ASTALEGALE.NET S.P.A. <https://www.spazioaste.it/>. 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 di € 5.000,00 (cinquemila,00) per il Lotto Unico.

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 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.c. 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 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. 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. 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 avrà formulato l'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).

- 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 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 di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Procedura Esecutiva n. 1123/2017 Tribunale di Bergamo", le seguenti somme:

- il prezzo di aggiudicazione dedotto l'importo versato a titolo di cauzione (nell'ipotesi di presenza di creditore fondiario ai sensi dell'articolo 41 T.U.B. l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente a quest'ultimo l'importo pari al 75% del saldo prezzo e il restante 25% mediante assegno circolare intestato a "Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 1123/2017" da consegnare al Professionista Delegato);
- l'importo pari al 15% 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. 15/10/2015 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). 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, nell'ipotesi in cui il creditore procedente sia creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.

41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario la percentuale pari al 75% sopra indicata.

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 (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 380/2011), 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”*.
- Nel caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;
- Precisato 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: 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 esentate dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Qualora l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

\* \* \*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene formulando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) che provvederà a contattare il custode giudiziario nominato dal Tribunale di Bergamo Avv. Federica Pedone (C.F.: PDNFRC78E45L388H), tel: 035.21.82.12, mail:f.pedone@studiolegaleprp.it.

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega pubblicate sui siti [www.asteannunci](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); nonché sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie", sul quotidiano L'Eco di Bergamo e sul quotidiano nazionale di economia "Sole 24 ore" e, in ultimo, sul Portale delle Vendite Pubbliche in applicazione dell'articolo 490 1° comma c.p.c. così sostituito dall'articolo 13 comma 1 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, II comma, c.p.c., vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.*

Bergamo, lì 30 dicembre 2019.

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Pedone

ADV-BG