

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura Esecutiva n. 164/2019 R.G.E.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Randazzo

Custode Giudiziario Rag. Nicola Trussardi

Tel. 035-361535 mail info@studiotrussardi.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

* * * *

La dott.ssa Manuela Saba, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal tribunale con ordinanza di delega, ex art. 591 *bis* c.p.c. in data 22.07.2021, visto il verbale del 14.10.2020 ex art. 47 quater O.G. della seconda sezione del Tribunale di Bergamo e conseguente modello di avviso di vendita datato 15.10.2020;

vista la perizia depositata agli atti;

vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente munito di titolo esecutivo;

visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c. e 569 c.p.c.

AVVISA CHE

tramite il portale www.fallcoaste.it (il cui titolare è il gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.), **il giorno 16 dicembre 2021, alle ore 11.30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N. 1

in Comune di Brusaporto (BG), via San Martino n.9°;

piena proprietà di un "Il fabbricato in cui è situata l'unità abitativa è stato edificato nel 1974 ed ampliato/ristrutturato nel corso degli anni, ultimo intervento nel 2000; si sviluppa su 2

piani fuori terra e una porzione interrata ed è com-posto da n.2 laboratori a piano terra, n.2 locali di deposito e un box a piano interrato, n.2 aree urbane a piano terra tenute a cortile e/o giardino, nonché n.2 abitazioni a piano 1°, tra cui quella oggetto di Procedura.

Al fabbricato si accede sia da via Cà n.2a che dalla parallela via San Martino n.9; da quest'ultima avviene l'accesso carrabile e pedonale al cortile di altra proprietà con servitù di passo a favore dell'U.I. oggetto di Procedura e dal cortile in parola si accede al vano scala di pertinenza dell'abitazione in specie a piano 1°.

L'abitazione, di tipo civile, presenta affacci su tutti i 4 lati ed è costituita da zona giorno composta da ingresso con veranda, studio, ampio soggiorno e ampia cucina e da zona notte con n.2 bagni, n.3 camere, un terrazzo in lato sud/ovest con accesso dalla camera, un ulteriore ampio terrazzo in lato est con accesso dal soggiorno e dai bagni e un ripostiglio ricavato nel vano scala di pertinenza a piano ammezzato.”.

Per la individuazione dei confini e 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

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati di Brusaporto:

- foglio 4, particella 15, subalterno 716, indirizzo via Carvisi SN, piano 1°, comune Brusaporto, categoria A/2, classe 1, consistenza 7, rendita € € 578,43.

Regolarità catastale, edilizia ed urbanistica

Dalla perizia redatta dall'Arch. Isabella Monti si rileva che:

- Il valore complessivo dell'immobile è pari ad € 110.568,24;
- Risultano IRREGOLARITA' CATASTALI in quanto **“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - all'interno del vano scala dell'abitazione, a piano ammezzato, è stato realizzato un ripostiglio; - la disposizione dei locali è stata totalmente rivista, con demolizione e realizzazione nuove tramezzature; - in generale sono state riviste le finestre e portefinestre sui muri perimetrali, nonché quelle del vano scala; - il balcone in**

lato ovest è stato ridimensionato e chiuso mediante un ampia vetrata, divenendo una veranda; - il terrazzo in lato sud/ovest è stato ampliato, senza variazioni in mappa, ed è stata montata una struttura metallica per tenda retrattile; - l'ampio terrazzo in lato nord/est è stato ampliato, senza variazioni in mappa; - in generale l'altezza interna è più alta di cm.15ca, con formazione di controsoffittature nella zona giorno.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Tutte le difformità sono state regolarizzate mediante procedura Docfa inviata attraverso il sistema telematico "Sister" con causale "ampliamento e diversa distribuzione spazi interni", approvato il 12.06.2020 a prot.n.BG0046671. A seguito della succitata procedura Docfa l'U.I. in specie è ora così censita all'N.C.E.U.: fg.4 – mp.15 – sub.722 (ex sub.716)".

- Risultano IRREGOLARITA' EDILIZIE in quanto "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - all'interno del vano scala dell'abitazione, a piano ammezzato, è stato realizzato un ripostiglio; - la disposizione dei locali è stata totalmente rivista, con demolizione e realizzazione nuove tramezzature; - in generale sono state riviste le finestre e portefinestre sui muri perimetrali, nonché quelle del vano scala; - il balcone in lato ovest è stato ridimensionato e chiuso mediante un ampia vetrata, divenendo una veranda; - il terrazzo in lato sud/ovest è stato ampliato ed è stata montata una struttura metallica per tenda retrattile; - l'ampio terrazzo in lato nord/est è stato ampliato; - in generale l'altezza interna è più alta di cm.15ca, con formazione di controsoffittature nella zona giorno. N.B.1 Il balcone divenuto veranda ha comportato un aumento di s.l.p. di mq.5,80ca e un aumento di s.u. di mq.4,50ca, nonché un aumento di volume di mc.15ca; N.B.2 Il nuovo ripostiglio ricavato nel vano scala e gli ampliamenti dei terrazzi hanno comportato un aumento complessivo di s.n.r. di mq.41ca."

Stato occupativo dei beni

I beni risultano liberi.

PREZZO BASE: € 110.568,24

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: € 82.926,18

AUMENTO MINIMO: € 3.000,00

CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario

LOTTO N. 2

in Comune di Bergamo (BG), via Goffredo Mameli n.7:

piena proprietà di un "Il fabbricato in cui è situata l'unità abitativa fa parte di complesso di edifici di vecchio impianto, oggetto di ristrutturazione e recupero urbanistico avviata nel 2001 e completata nel 2005.

L'accesso all'abitazione ricompresa nel fabbricato distinto con il mp.2559 avviene mediante le servitù di passo a favore dell'U.I. in specie attraversando dapprima il vano scala condominiale del fabbricato al mp.482 con accesso da via Goffredo Mameli n.7 e poi percorrendo il vialetto condominiale al mp.61, fino ad arrivare al cancelletto pedonale che da accesso al giardino di pertinenza dell'abitazione; dal giardino in parola si accede all'abitazione costituita da una zona giorno a piano terra composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura e da una zona notte a piano 1° composta da camera con balcone e un bagno.

Gli ambienti a piano terra e 1° sono collegati tra loro da scala interna ed hanno un unico affaccio sul giardino di pertinenza in lato sud/est."

Per la individuazione dei confini e 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

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati di Bergamo:

- foglio 101, particella 2559, subalterno 716, indirizzo via Goffredo Mameli n.7, piano Terra e 1°, comune Bergamo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3, superficie mq.59, rendita € € 286,63.

Regolarità catastale, edilizia ed urbanistica

Dalla perizia redatta dall'Arch. Isabella Monti si rileva che:

- Il valore complessivo dell'immobile è pari ad € 76.033,68;
- Risultano IRREGOLARITA' CATASTALI in quanto "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna sotto travetto a piano terra risulta più alta di cm.3ca, mentre quella a piano 1° di cm.8ca; - nell'angolo cottura a piano terra è stato realizzato un tramezzo per la creazione di una nicchia per l'inserimento della caldaia; - a piano 1°, nel muro che separa il disimpegno dalla camera è stata realizzata un'ampia vetrata fissa; - modesti aumenti muro perimetrale riconducibili alle strutture portanti, come pilastri; - una porzione del giardino di pertinenza di mq.1ca in lato sud/est è divenuto di natura condominiale.
Informazioni in merito alla conformità catastale: Non è stato possibile regolarizzare la difformità riguardante la porzione di giardino in quanto la stessa necessita il coinvolgimento degli aventi diritti sul vialetto condominiale di cui al mp.61, non oggetto di Procedura. Le restanti difformità già relazionate sono state regolarizzate mediante procedura Docfa inviata attraverso il sistema telematico "Sister" con causale "diversa distribuzione spazi interni", approvato il 12.06.2020 a prot.n.BG0046677. La variazione catastale succitata non ha modificato il numero del subalterno e la rendita catastale.
- Risultano IRREGOLARITA' EDILIZIE in quanto "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - l'altezza interna sotto travetto a piano terra risulta più alta di cm.3ca, mentre quella a piano 1° di cm.8ca; - nell'angolo cottura a piano terra è stato realizzato un tramezzo per la creazione di una nicchia per l'inserimento della caldaia; - a piano 1°, nel muro che separa il disimpegno dalla camera è stata realizzata una vetrata fissa; - modesti aumenti muro perimetrale riconducibili alle strutture portanti, come pilastri; - una porzione del giardino di pertinenza di mq.1ca in lato sud/est è divenuto di natura condominiale".

Stato occupativo dei beni

I beni risultano liberi.

PREZZO BASE: € 76.033,68

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: € 57.025,26

AUMENTO MINIMO: € 2.000,00

CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario

LOTTO N. 3

in Comune di Schilpario (BG), via Spiazzi n.6,

piena proprietà di un "Trattasi di villetta ad uso vacanze edificata nel 1965 ed ampliata/ristrutturata nel corso degli anni, ultimo intervento nel 2007; è ubicata in via Spiazzi n.6, dalla quale avviene l'accesso carrabile e pedonale ed è costituita da n.2 piano fuori terra e locali accessori a piano seminterrato, nonché locale deposito in corpo accessorio separato, entrambi attornati da cortile e giardino di pertinenza. Dal cortile a piano terra si accede all'ampia autorimessa e ai locali accessori parzialmente interrati, costituiti da un'ampia taverna, una cantina, un bagno ed una lavanderia; dallo stesso cortile una scala esterna conduce all'abitazione a piano 1° e 2°. Al piano 1° sono ricavati il soggiorno/pranzo con angolo cottura, n.2 camere e un bagno; in lato nord si accede ad un ampio terrazzo, in lato sud/ovest si accede e si sviluppa il cortile/giardino di pertinenza. Dal piano 1° una scala interna in legno conduce ai locali a piano 2°, costituiti da n.3 camere, di cui una servita da balcone in lato nord e un bagno.".

Per la individuazione dei confini e 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

I fabbricati sono identificati al Catasto Fabbricati di Schilpario:

- foglio 51, particella 4890, subalterno 701, indirizzo via Spiazzi n.6, piano Terra, 1°, 2° e S1, comune Schilpario, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5, superficie mq.146, rendita € € 680,43;
- foglio 51, particella 4890, subalterno 702, indirizzo via Spiazzi n.6, piano S1, comune Schilpario, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.59, superficie mq.59, rendita € € 79,22.

Regolarità catastale, edilizia ed urbanistica

Dalla perizia redatta dall'Arch. Isabella Monti si rileva che:

- Il valore complessivo dell'immobile è pari ad € 165.919,65;
- Risultano IRREGOLARITA' CATASTALI dell'abitazione principale in quanto **"Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - il locale deposito in lato sud/est non è stato accatastato; - nell'attuale planim. Catastale non sono state rappresentate le opere esterne; - il balcone a piano 1° in lato sud è in realtà parte del cortile; - il locale disimpegno a piano 2° è utilizzato come camera; - l'altezza interna della Taverna è più bassa di cm.12ca, quella della cantina più alta di cm.5ca; - l'altezza dei locali a piano 1° è più bassa di cm.4ca; - l'altezza media dei locali a piano 2° non è di ml.2,35 ma è di ml.1,60ca.**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Informazioni in merito alla conformità catastale: Per quanto riguarda il locale deposito, ho ritenuto di non procedere alla regolarizzazione catastale in quanto lo stesso non sanabile, l'approntamento e la presentazione del Tipo Mappale con procedura PREGEO e della denuncia di Variazione con procedura DOCFA avrebbe comportato un aggravio superfluo di spese di procedura quantificabili in €1.000 ca. (inclusi i diritti catastali e le spese di professioni-sta), evidenziando tra l'altro che il futuro assegnatario avrebbe dovuto procedere nuovamente alle medesime procedure a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria per rimozione della stessa; inoltre, il locale in parola parrebbe presentare le caratteristiche dei manufatti esonerati dall'obbligo di accatastamento, di cui al D.M. n.28 del

02.01.1998. Le restanti difformità già relazionate sono state regolarizzate mediante procedura Docfa in-viata attraverso il sistema telematico "Sister" con causale "esatta rappresentazione grafica", approvato il 12.06.2020 a prot.n.BG0046679. A seguito della succitata procedura Docfa la villetta è ora così censita all'N.C.E.U.: fg.51 – mp.4890 – sub.703 (ex sub.701)". Relativamente all'autorimessa si rileva la conformità catastale;

- Risultano IRREGOLARITA' EDILIZIE in quanto "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - il locale deposito in lato sud/est ed il muro di contenimento terra in lato sud non sono stati realizzati; - parte del terrazzo in lato nord/ovest a piano 1° non è stato autorizzato; - il balcone autorizzato a piano 1° in lato sud è in realtà parte del cortile; - il locale disimpegno a piano 2° è utilizzato come camera; - la tramezzatura che separa il soggiorno/pranzo dalla cucina a piano 1° non è stata realizzata; - è stato spostato l'accesso alla camera in lato nord a piano 2°; - l'altezza interna della Taverna è più bassa di cm.22ca, quella della cantina più bassa di cm.15ca e quella dell'autorimessa più bassa di cm.20ca; - l'altezza dei locali a piano 1° è più bassa di cm.4ca; - il fabbricato, seppur corretto nella sua sagoma autorizzata, è stato posizionato all'interno del lotto in modo diverso, mantenendo comunque le distanze da confine prescritte dalla normativa; - in lato sud insiste una staccionata in legno precaria che parrebbe definire il confine di proprietà ma che agli effetti non coincide con il confine autorizzato. N.B.1 il locale deposito in lato sud/est ha comportato un aumento complessivo di s.n.r. di mq.12ca"; per quanto concerne l'autorimessa sono state rilevate le seguenti IRREGOLARITA: "L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza interna dell'autorimessa, più bassa di cm.20ca. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o Permesso di Costruire in Sanatoria"

Stato occupativo dei beni

I beni risultano liberi.

PREZZO BASE: € 165.919,65

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: € 124.439,74

AUMENTO MINIMO: € 3.000,00

CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICHE PRESCRITTE DAL DECRETO

MINISTERIALE

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- **le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;**
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice

del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica 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 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta 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 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. 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 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti

informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

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.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2- CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere

superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3- DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- Procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

- Procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.
- Visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4- MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIB.BG. RGE 164/2019 CAUZIONI", acceso presso B.C.C. BERGAMASCA E OROBICA, filiale di Bergamo, IBAN IT87V0894011100000010044537, con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

5- IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti,

il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7- TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta

dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo scrittura autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine

massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale) entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, pari al 20% se trattasi di aggiudicazione di terreni, pari al 30% se trattasi di aggiudicazione di immobili soggetta ad IVA imponibile con aliquota del 22% (stante che tale imposta è a carico dell'aggiudicatario), salvo integrazioni in caso di maggiorazione;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito

..... del..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste a cura dal professionista delegato sono le seguenti:

- a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b) i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:
 - www.asteanunci.it
 - www.astalegale.net
 - www.astegiudiziarie.it
 - www.fallcoaste.it

Lo scrivente professionista delegato

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

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 dott.ssa Manuela Saba,
CF SBAMNL80D64A794D tel.: 035/2285011, email: saba.m@moschenassociati.com.

Bergamo, lì 29 luglio 2020

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Manuela Saba