



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 461/2023 R.G.ES.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Magri

Esperto Stimatore: Arch. Marco Vergani - tel. 035.710058 e-mail: info@studioverganimarco.it

Custode Giudiziario: Dott. Lorenzo Gelmini tel. 035.231423 e-mail: gelmini@studioprofessionisti.it

Professionista Delegato: Dott. Lorenzo Gelmini - tel. 035.231423 e-mail: gelmini@studioprofessionisti.it

Gestore vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A.

Portale vendita telematica: www.spazioaste.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il **Dott. Lorenzo Gelmini**, nominato **Professionista Delegato** (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 07/03/2024

AVVISA CHE

tramite il portale www.spazioaste.it il **giorno martedì 16/07/2024, alle ore 10:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO 001 (lotto unico) – piena proprietà di 1/1 di 2 appartamenti in villa con 4 posti auto coperti e vani accessori

1. UBICAZIONE:

Via Nazario Sauro, 6/B, Bottanuco (24040 BG)

- Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Piano T – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Piano 1° – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Vani accessori comuni Piano S1 – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B
- Ente urbano [EU] di cui al corpo Area urbana mapp.5055 – Bottanuco (BG) CAP: 24040, Via Nazario Sauro, n. 6/B

2. DESCRIZIONE:

Oggetto della vendita è una villa bifamiliare di ottima fattura, ultimata nel 2021, costituita da due appartamenti, uno a piano terra ed uno a piano primo, entrambe con ingressi indipendenti dal cortile/giardino comune o dal vano scala comune, con una autorimessa comune con quattro posti auto, due per ogni unità abitativa, con al piano interrato ampia taverna, bagno e locali accessori, tutti comuni alle due suddette unità immobiliari; completa il fabbricato una piscina ed un pergolato comune posti su area cortilizia e giardino comune.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n.1. L'edificio ha una forma composita, molto irregolare, formato da tre corpi semicircolari che si innestano ad un corpo principale rettangolare, di cui due semicerchi sul prospetto fronte strada contengono la zona giorno, mentre quello posto sull'angolo del prospetto interno contiene il vano scala comune. L'accesso al fabbricato avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrale, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'ingresso pedonale, con apertura elettrica e controllato da videocitofono e telecamere, si accede ad un vialetto che conduce in prossimità dell'ingresso all'appartamento del piano terra ed al camminamento perimetrale dell'edificio che porta al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, dando accesso anche all'appartamento del piano primo ed ai vani accessori comuni del piano interrato. Dall'accesso carrale, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrale che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello interno dell'autorimessa comune dove si trovano i posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, e l'ingresso esterno che dà accesso alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano comunicanti internamente tra loro, consentendo di accedere al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrale sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume; tutto il camminamento perimetrale del fabbricato, compreso il porticato, sono pavimentati in piastrelle di gress di medio formato color beige simil marmo. Il fabbricato si presenta con i corpi semicircolari ed i parapetti dei balconi rivestiti di pietra di Credaro posata a semisecco, mentre gli sfondati e le restanti parteti del fabbricato intonacate a civile e tinteggiate color nocciola; il tetto è caratterizzato da coperture differenti sui diversi corpi fabbrica e poste a differente quote, a padiglione sulla porzione rettangolare e ad ombrello sulle torrette circolari, con gronde in getto, manto di copertura in coppi antichizzati, lattonerie dei canali, pluviali e scossaline in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad avvolgibili di alluminio color grigio chiaro con serramenti di pvc di color bianco incorniciati su contorni in rilievo di muratura color bianco. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme agli attuali parametri vigenti, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato per le due unità abitative, con sistema di emissione del tipo radiante a pavimento regolato da termo valvole che regolano per ogni singolo locale.

La villa è sita in zona semicentrale del Comune di Bottanuco, via Nazario Sauro n.6/B, a 0,5 Km dal centro storico, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Capriate S. Gervasio e Madone a circa 3,5Km, Trezzo sull'Adda a circa 4,2 Km, Brembate a 5,5Km, Osio Sopra a 6,2Km, Ponte S. Pietro a 12km, Vimercate 15Km e 18Km da Bergamo. Il Comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Calusco a 6 km, oppure raggiungere le varie arterie principali come la S.P. 107 o la S.S. 155 che portano verso i due capoluoghi di provincia BG e MB, ed il casello di capriate della A4 MI-VE a 4 km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, e municipio, oratorio, campo sportivo e scuola primaria e secondaria raggiungibili in pochi minuti di auto, oppure nel raggio di 0,6/0,8 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto della presente vendita, esternamente ed internamente nelle parti comuni risultano nel complesso in ottimo stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2020 ed ultimato nel 2021 ed è stato completato e reso agibile nel 2022 e da allora non ha subito altri interventi. Gli appartamenti risultano in ottime condizioni di manutenzione e con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia installata in apposito spazio, dotato di riscaldamento a pavimento, climatizzazione estiva a split nella zona a giorno, impianto elettrico a norma con placche e frutti di marca e di ottima tipologia, serramenti in PVC ed a triplo vetro termoisolante con sistema oscurante esterno ad avvolgibili, il tutto in ottimo stato conservativo. L'autorimessa risulta in buone condizioni di manutenzione e con finiture di normali, dotata d'impianto elettrico esterno di tipo normale, il tutto in buono stato conservativo.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in ottimo stato conservativo.

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Piano Terra (Sub.703)

Tale unità abitativa è costituita al piano terra da una zona giorno molto ampia con locale cucina open-space sul soggiorno, un disimpegno notte su cui aprono la camera da letto matrimoniale ed il bagno padronale; la zona giorno comunica direttamente con un portico esclusivo che affaccia sul giardino e sulla piscina. Nel retro del fabbricato apre l'ingresso al vano scala comune che distribuisce verticalmente il fabbricato, conducendo all'appartamento del piano primo o alla taverna e locali vari a piano interrato, a loro volta collegati con l'autorimessa comune dove sono posti i posti auto di pertinenza.

L'unità abitativa risulta essere in classe energetica A2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m e superficie complessiva di circa mq 361,11.

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento Piano 1° (Sub.704)

Tale unità abitativa si sviluppa tutta su unico piano, con accesso da pianerottolo di arrivo a piano 1° del vano scala comune, su cui apre una porta blindata che immette nel disimpegno ingresso su cui aprono le due camere da letto matrimoniali, il bagno padronale e l'ampia zona giorno con angolo cottura openspace; tutti i locali comunicano con i balconi e/o terrazzi che si affacciano sui vari prospetti del fabbricato.

Si deve segnalare che attualmente il muro divisorio che separava la zona giorno dell'appartamento a piano terra con l'atrio d'ingresso del vano scala comune a piano terra, è stato rimosso ed attualmente l'accesso al vano scala che conduce all'appartamento del piano primo non risulta più indipendente ma passante attraverso l'appartamento del piano terra. Tale manomissione e trasformazione sarà oggetto ad un intervento edile atto a ripristinare la situazione originale, al fine di riportare i due appartamenti ad essere completamente indipendenti l'uno dall'altro e garantirne una loro separata alienazione. Tali opere saranno a carico dell'acquirente dell'appartamento del piano terra in quanto i relativi costi di esecuzione sono già stati valutati e dedotti dal Ctu in fase di valutazione dell'unità immobiliare Sub.703 di cui al lotto 1. All'appartamento in esame competono, in pari quota con l'appartamento a piano T, i vani accessori posti a piano interrato, raggiungibile dal vano scala comune, e comprendono l'ampia taverna, il bagno ed i due locali ausiliari; tutti i locali sono riscaldati con radiatori di alluminio e la taverna anche da stufa a pellet.

L'unità abitativa risulta essere in classe energetica A2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m e superficie complessiva di circa mq 398,03.

Accessori

Piscina posta al piano terra ed impianti di depurazione; sviluppa una superficie complessiva di 30 mq.

Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 (Sub.701)

Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 (Sub.702)

Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 (Sub.705)

Posto auto [PA] di cui al corpo Posto auto coperto Piano S1 (Sub.706)

Tali unità immobiliari sono costituite da posti auto coperti posto all'interno dell'ampia autorimessa comune posta al piano interrato. L'autorimessa ha una forma rettangolare ed occupa tutta la larghezza dell'edificio. L'accesso avviene da area esterna privata comune su cui aprono i due accessi, pedonale e carrabile, custoditi da cancelli di ferro lavorato con inserti di lamiera intagliata a laser con disegni decorativi; di medesimo tipo risulta tutta la recinzione su lato strada. Dall'accesso carrabile, con cancello a due ante ad apertura elettrica e comando a distanza, si accede ad apposita rampa carrabile che conduce al piano interrato dove aprono l'ingresso all'autorimessa comune, con sezionale ad apertura elettrica a distanza, che dà accesso al corsello ed ai posti auto di pertinenza ai singoli appartamenti, disposti parallelamente tra loro e consecutivi, e l'ingresso esterno alla taverna comune. L'autorimessa e la taverna risultano anche comunicanti tra loro dall'interno, consentendo di accedere direttamente al vano scala che permette poi di raggiungere i due appartamenti del fabbricato. L'area esterna con il vialetto pedonale e la rampa carrabile sono tutti pavimentati in cubetti di porfido rosso posati a coda di rondine con fasce in lastre regolari di porfido ed inserti decorativi in porfido grigio e ciotoli di fiume. L'autorimessa è costituita da muri perimetrali tutti in c.a con solaio di copertura in lastre prefabbricate di c.a. tipo predalles, con lucernari per dare luce e areazione.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49m e superficie complessiva di circa mq 28,10 cadauno

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Vani accessori comuni Piano S1 (Sub.707)

Tale unità immobiliare è costituita da locali accessori comuni ai due appartamenti principali a cui competono ad entrambe quali beni comuni censibili per pari quota di 500/1000 ciascuno; trattasi di una ampia taverna, di un bagno e di due locali ausiliari, accessibili dal vano scala comune che collega i due appartamenti ai piani superiori ma anche direttamente collegati al corsello dell'autorimessa comune dove insistono i posti auto coperti di pertinenza agli appartamenti. Tutti i locali sono riscaldati con radiatori di alluminio e la taverna anche da stufa a pallet.

E' posta al piano Interrato e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,49 mt e superficie complessiva di circa mq 87,15.

Ente urbano [EU] di cui al corpo Area urbana mapp.5055

L'unità immobiliare in questione è un'area urbana stralciata, dall'attuale proprietario, dall'originario mappale 4929, in quanto area esterna al lotto edificabile su cui è stato costruito il fabbricato oggetto della presente vendita, trattasi di area adibita a strada pubblica da cedersi al Comune in caso di richiesta ufficiale da parte della Pubblica amministrazione. La strada è regolarmente asfaltata ed al di sotto di essa transitano tutte le urbanizzazioni secondarie serventi i fabbricati della via Nazario Sauro.

E' posta al piano terra con superficie complessiva di circa mq 110,00.

3. DATI CATASTALI:

Appartamento Piano T, foglio 4, particella 4929, subalterno 703, indirizzo Via Nazario Sauro, piano T, comune Bottanuco, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 125, rendita € 361,52;

Appartamento Piano 1°, foglio 4, particella 4929, subalterno 704, indirizzo Via Nazario Sauro, piano 1, comune Bottanuco, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, superficie 129, rendita € 361,52;

Posto auto coperto, Piano S1, foglio 4, particella 4929, subalterno 701, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75;

Posto auto coperto, Piano S1, foglio 4, particella 4929, subalterno 702, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75;

Posto auto coperto, Piano S1, foglio 4, particella 4929, subalterno 705, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75;

Posto auto coperto, Piano S1, foglio 4, particella 4929, subalterno 706, indirizzo Via Nazario Sauro, piano S1, comune Bottanuco, categoria C/6, classe 2, consistenza 11, superficie 11, rendita € 18,75;

Vani accessori comuni, Piano S1, foglio 4, particella 4929, subalterno 707, indirizzo Via Nazario Sauro,

piano S1, comune Bottanuco, categoria C/2, classe 2, consistenza 125, superficie 143, rendita € 238,86.

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Appartamento Piano T.

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.703 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale, tuttavia dal sopralluogo effettuato dal Ctu durante le o.p. si è riscontrato che il tavolato divisorio, tra la zona giorno e l'atrio del vano scala comune è stato rimosso utilizzando anche tale spazio come zona giorno, rendendo direttamente comunicante l'appartamento con il piano interrato. Non si è proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria dell'appartamento con i vani accessori a piano interrato, in quanto si ritiene che tale operazione comprometterebbe l'indipendenza dell'appartamento al piano primo, subordinandolo al passaggio attraverso altra unità immobiliare, rendendolo assolutamente non commerciabile. Per le motivazioni sopra riportate si ritiene che necessario il ripristino dello stato dei luoghi con la ricostruzione del tavolato divisorio, intervento che sarà messo in carico all'eventuale acquirente dell'appartamento a piano terra in quanto nella presente valutazione del bene il Ctu ne ha computato l'onere del ripristino, decurtandolo dal suo valore ordinario.

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1°.

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.704 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale, in quanto il Ctu, a seguito del sopralluogo esperito durante le operazioni peritali ed al riscontro di alcune difformità sia interne che esterne (ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno/pranzo e formazione di nuova porta finestra nella camera da letto che apre sul terrazzo), ha provveduto alla presentazione di apposita variazione Docfa per esatta rappresentazione che ha consentito l'aggiornamento della planimetria mantenendo invariati l'identificativo e la rendita catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.701 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale. Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.702 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.705 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1.

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.706 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le irregolarità riscontrate sono l'apertura di due finestre, una in ogni locale ausiliario che aprono una sul cavedio e una sul posto auto Sub.705, inoltre è stato creato in locale ripostiglio nel sottoscala ed è stata creata una bussola d'ingresso sull'accesso esterno che dà sulla rampa carrale.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali Docfa atte all'intestazione dell'u.i. ed alla predisposizione della

nuova planimetria aggiornata.

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità sopra descritte

Oneri di regolarizzazione

N.2 pratiche Docfa, per l'intestazione e l'aggiornamento della planimetria	€ 500,00
Totale oneri:	€ 500,00

Il perito, per quanto sopra, non ha dichiarato la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 4929 sub.707 non risulta rappresentata da nessuna planimetria, ma solo sull'elaborato planimetrico; inoltre dal sopralluogo effettuato dal ctu durante le o.p. si sono riscontrate alcune difformità interne come l'apertura di due finestre, una in ogni locale ausiliario che aprono una sul cavedio e una sul posto auto Sub.705, inoltre è stato creato in locale ripostiglio nel sottoscala ed è stata creata una bussola d'ingresso sull'accesso esterno che dà sulla rampa carrale. Tali difformità andrebbero regolarizzate con pratiche catastali specifiche atte ad intestare l'u.i. e proponendo nuova planimetria catastale.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.4 mapp. 5055 risulta regolarmente rappresentata sia in mappa che sull'elaborato Planimetrico del mappale 4929.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Appartamento Piano T (Sub.703)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1° (Sub.704)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.701)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.702)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.705)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.706)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1 (Sub.707)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Area urbana mapp.5055

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità urbanistica.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Appartamento Piano T (Sub.703)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dal sopralluogo effettuato dal CtU in data 27-11-2023 alle unità immobiliare oggetto della presente vendita, dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi al Comune, si conferma che le opere difformi riguardano entrambe le unità abitative per opere difformi sui vani accessori comuni del piano interrato, dove è stato creato un ripostiglio nel sottoscala ed una bussola d'ingresso all'accesso dall'esterno della

taverna, con un incremento di snr di 8,74mq che ragguagliati al 60% per il calcolo dei contributi concessori ammontano a 5,24mq, oltre all'apertura di due finestre di aerazione, una in ogni locale ausiliario. Inoltre nell'appartamento a piano primo è stata realizzata una porta finestra nella camera da letto che affaccia sul terrazzo e l'ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno pranzo. Dette opere, così come evidenziate sugli elaborati grafici di rilievo (Allegato F), devono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio con appropriata pratica, i cui costi sotto indicati corrispondono già alla relativa quota di 1/2 di competenza ad ogni lotto oggetto di valutazione. Altro discorso riguarda il muro divisorio tra zona giorno e atrio/vano scala comune nell'appartamento del piano terra, che dovrà essere ripristinato per ricreare l'indipendenza funzionale tra i due appartamenti costituenti il fabbricato, garantendone la loro commercializzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano sia opere interne con modifiche dei tavolati e ampliamento della snr dei vani comuni a piano interrato, mentre nell'appartamento a piano 1°, sia modifiche interne che esterne con la formazione di una porta finestra. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica sopra indicata. Oneri di regolarizzazione

1/2 Onorario tecnico x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 1.300,00
1/2 Diritti di segreteria x presentazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 50,00
1/2 dell'Oblazione x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 258,00
1/2 oneri concessori x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 450,00
Ripristino del muro divisorio tra zona giorno e atrio/vano scala	€ 4.500,00
Totale oneri:	€ 6.558,00

Note: Le difformità sopra indicate risultano in parte derivanti ad un mancato aggiornamento di tali modifiche, inseribili all'interno nella Variante finale presentata (finestre e modifiche dei tavolati interni all'u.i.), mentre la demolizione del tavolato divisorio tra appartamento a P.T. e Atrio/vano scala comune, è stata eseguita successivamente al rilascio dell'agibilità, dal proprietario medesimo. Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati si riferiscono già alla quota di 1/2 spettante al lotto in oggetto. Il costo per il ripristino del tavolato divisorio, da realizzarsi con doppia lastra di cartongesso con al suo interno apposito doppio materassino di lana di roccia per isolamento termico ed acustico, compreso di tinteggiatura finale su ambi i lati e modifica del primo gradino della scala che conduce a piano 1°, è stato quantificato dal CTU in base ad apposito computo metrico ed ammonta ad € 4500,00.

Il perito, per quanto sopra, non ha dichiarato la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Appartamento Piano 1° (Sub.704)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 27-11-2023 alle unità immobiliare oggetto della presente G.E., dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi al Comune, si conferma che le opere difformi riguardano entrambe le unità abitative per opere difformi sui vani accessori comuni del piano interrato, dove è stato creato un ripostiglio nel sottoscala ed una bussola d'ingresso all'accesso dall'esterno della taverna, con un incremento di snr di 8,74mq che ragguagliati al 60% per il calcolo dei contributi concessori ammontano a 5,24mq, oltre all'apertura di due finestre di aerazione, una in ogni locale ausiliario. Inoltre nell'appartamento a piano primo è stata realizzata una porta finestra nella camera da letto che affaccia sul terrazzo e l'ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno pranzo. Dette opere, così come evidenziate sugli elaborati grafici di rilievo (Allegato F), devono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio con appropriata pratica, i cui costi sotto indicati corrispondono già alla relativa quota di 1/2 di competenza ad ogni lotto oggetto di valutazione. Altro discorso riguarda il muro divisorio tra zona giorno e atrio/vano scala comune nell'appartamento del piano terra, che dovrà essere ripristinato a cura e spese dell'acquirente di tale lotto, al fine di ricreare l'indipendenza funzionale tra i due appartamenti costituenti il fabbricato, garantendone la loro regolare commercializzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano sia opere interne con

modifiche dei tavolati e ampliamento della snr dei vani comuni a piano interrato, mentre nell'appartamento a piano 1°, sia modifiche interne che esterne con la formazione di una porta finestra. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica sopra indicata. Oneri di regolarizzazione

1/2 Onorario tecnico x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 1.300,00
1/2 Diritti di segreteria x presentazione pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 50,00
1/2 dell'Oblazione x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 258,00
1/2 oneri concessori x pratica edilizia SCIA in Sanatoria	€ 450,00
Totale oneri:	€ 2.058,00

Note: Le difformità sopra indicate risultano in parte derivanti ad un mancato aggiornamento di tali modifiche che si sarebbero potute inserire all'interno della Variante finale presentata (finestre e modifiche dei tavolati interni all'u.i.), mentre la demolizione del tavolato divisorio tra appartamento a P.T. e atrio/vano scala comune, è stata eseguita successivamente al rilascio dell'agibilità, dal proprietario medesimo. Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati si riferiscono già alla quota di 1/2 spettante al lotto in oggetto.

Il perito, per quanto sopra, non ha dichiarato la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.701)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.702)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.705)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Posto auto coperto Piano S1 (Sub.706)

Il perito, per quanto indicato nella perizia, ha dichiarato la conformità edilizia.

Identificativo corpo: Vani accessori comuni Piano S1 (Sub.707)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi indicazioni sopra riportate

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi indicazioni sopra riportate.

Il perito, per quanto sopra, non ha dichiarato la conformità edilizia.

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

8. OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Per una migliore individuazione e descrizione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia redatta dall' Arch. Marco Vergani datata 24/01/2024.

VALORE D'ASTA della quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ: euro 773.000,00 (settecento settanta tremila/00)

OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 579.750,00 (cinquecento settanta novemila settecentocinquanta/00)

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 20.000,00 (ventimila/00).

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

DETERMINA

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

[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 la data fissata 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

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;*
 - 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 quindi 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 dall'offerente). 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 o del contraente. 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 non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);
- 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) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, 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, andranno allegati, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, pure 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), del documento di identità dell'offerente e del coniuge 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 delle 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) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. 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 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 sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 461/2023 CAUZIONI"**, acceso presso **Banca Galileo, IBAN: IT 08 T 03267 11100 000200000858**, 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 15:00 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 (non 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 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, 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 **“TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 461/2023”**, **accesso presso Banca Galileo, IBAN: IT 31 S 03267 11100 000200000857**, 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
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;**
5. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del professionista delegato:

- a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano 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 iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b) i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astejudiziarie.it, www.fallcoaste.it

- c) ad istanza del creditore è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano _____.

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.

AVVERTE

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.

INFORMA

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.

Le richieste di visita degli immobili devono essere formulate mediante richiesta da effettuarsi unicamente sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, per eventuali ulteriori informazioni contattare il Custode Giudiziario Dott. Lorenzo Gelmini, codice fiscale GLMLNZ61M29A794K, tel. 035.231423, e-mail: gelmini@studioprofessionisti.it.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Bergamo, 05 aprile 2024

Firmato in modo digitale dal Professionista Delegato Dott. Lorenzo Gelmini