AVVOCATO CINZIA NOZZA
Vic. Cristoforo da Romano n. 8 – Romano di L. (BG)
Tel. 0363/221250
e-mail cinzia.nozza@gmail.com
cinzia.nozza@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI BERGAMO
G.E. Dott. Domenico Scibetta - PROCEDURA ES. N. 566/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO
V.G.C. SRL
Istituto Vendite Giudiziarie Bergamo
TEL. 035/0763005

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
V ESPERIMENTO

L'Avv. Cinzia Nozza, con studio professionale in Romano di L. (BG), Vic. Cristoforo da Romano n. 8, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza del 06.05.2025

AVVISA CHE

tramite il gestore delle vendite telematiche **EDICOM FINANCE SRL** che vi provvederà a mezzo del suo portale **www.garavirtuale.it,** il giorno **03.02.2027 ore 12:00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 002

Piena proprietà di abitazione

UBICAZIONE:
in Comune di Torre De' Busi (BG), Via Torre, 6

DATI CATASTALI:

Identificato al catasto Fabbricati:
sez. Urbana TB, foglio 5, particella 1290, subalterno 5, indirizzo Via Torre, 85, piano 2, comune Torre de Busi, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 67mq, rendita € 79,02 €/mq

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: libero

PRATICHE EDILIZIE
Numero pratica: edificazione ante 1967

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA e CATASTALE

L'esperto stimatore dichiara a pag. 16 della perizia:

"3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA *Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG). Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6* ***Informazioni in merito alla conformità edilizia: In fase di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre de Busi non sono stati reperiti titoli abilitativi. Considerato che rispetto alle schede catastali in atti si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi è opportuno inoltrare alla PA elaborato grafico che certifichi lo stato attuale dei luoghi.***

4. CONFORMITÀ URBANISTICA *Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG). Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6 Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO* ***Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica***

5. CONFORMITÀ CATASTALE *Identificativo corpo: Unità immobiliare a Torre de Busi (BG). Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Torre De' Busi (LC) CAP: 23806, Via Torre, 6 Conformità catastale****:* ***Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate irregolarità nelle aperture esterne, nella presenza di un terrazzo sul prospetto est e servizio igienico sulla terrazza con accesso dal primo vano tramite veranda. Il wc presente sul ballatoio d'ingresso non è più presente. E' stato inoltre riscontrato un collegamento con l'unità immobiliare confinante di altra proprietà. Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale*** *Descrizione delle opere da aggiornare: Le irregolarità da aggiornare consistono nelle aperture esterne, nella presenza di un terrazzo sul prospetto est e servizio igienico sulla terrazza con accesso dal primo vano tramite veranda. La latrina presente sul ballatoio d'ingresso non è più presente. E' stato inoltre riscontrato un collegamento con l'unità immobiliare confinante di altra proprietà.* ***Oneri di regolarizzazione*** *Aggiornamento catastale € 500,00* ***Totale oneri: € 500,00. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale."***

al PREZZO BASE D'ASTA di € 19.179,00 (dicianovemilacentosettantanove//00)

Offerta minima: € 14.385,00 (quattordicimilatrecentottantacinque//00) pari al prezzo base ridotto del 25% arrotondato all'unità di Euro

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a **Euro 2.000,00 (duemila//00)**

D E T E R M I N A

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 esclusivamente 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, ai sensi dell'art. 571 cpc, **sono esclusivamente l'offerente** (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) **ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato**, anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, **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 di seguito si riportano, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

Art. 12
Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

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 cuialla 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, inmancanza, 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 iscrittia 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 delservizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciatole 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 anorma 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 ilsoftware 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 alogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilitea norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato dauno 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

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

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 preventivamenteai 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 momentoin 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 periodoprecedente.

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** (libero o coniugato; se coniugato indicare anche il regime patrimoniale ossia comunione dei beni ovvero separazione dei beni), **ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente/offerenti).
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 offerta 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 da pubblico ufficiale 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 anche priva dei requisiti di cui all'art. 2 co 1 lettera n) del citato art. 12;
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 prezzo base d'asta indicato nell'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);
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 similare) composto da 30 caratteri

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

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 di posta elettronica certificata** previsti all'art. 12 co. 4 o 5, sopra citati, e l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le prescritte comunicazioni, entrambi di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito; **Si precisa che la persona fisica e/o procuratore (in qualità di presentatori) ovvero la persona giuridica (società offerente) devono essere, necessariamente, i TITOLARI DELL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.**

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 e CODICE FISCALE dell'offerente/i e del coniuge di quest'ultimo/i, se in comunione legale dei beni, o della persona unita civilmente al medesimo, se in comunione legale dei beni**;
- qualora **il coniuge offerente, in comunione legale dei beni, voglia escludere il bene dalla comunione legale dei beni**, allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora **i coniugi in regime di comunione dei beni intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto** dovrà essere allegato l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale; in alternativa, dovrà essere allegata la procura rilasciata dal coniuge a quello/a titolare della posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure a quello/a che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale**;
- qualora **l'offerente sia minore di età o incapace,** allegare copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- qualora **l'offerente sia CITTADINO EXTRA COMUNITARIO** anche copia del **PERMESSO O CARTA DI SOGGIORNO** se residente in Italia (se è scaduto dovrà essere altresì allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo) **o CERTIFICATO DI CITTADINANZA** se non residente in Italia;
- quando **l'offerta è formulata DA PIÙ PERSONE**, allegare **PROCURA RILASCIATA DAGLI ALTRI OFFERENTI 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 da pubblico ufficiale**;
- quando **l'offerta è formulata A MEZZO DI PROCURATORE LEGALE, cioè di avvocato** allegare **procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale notarile**;
- quando **l'offerta è formulata da PERSONA GIURIDICA:**

- allegare **VISURA CAMERALE DELLA SOCIETÀ** risalente a non più di tre mesi e attestante i poteri del **legale rappresentante della persona giuridica offerente,** e copia del **DOCUMENTO DI IDENTITÀ di quest'ultimo;**
- **OVVERO** allegare **copia della delibera assembleare** che **autorizzi un soggetto interno** alla società alla partecipazione alla vendita, e copia del **DOCUMENTO DI IDENTITÀ di quest'ultimo,** 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 notarile, rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato**;

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

- **DICHIARAZIONE sottoscritta** dall'offerente/dagli offerenti **di aver preso completa visione della perizia di stima**;
- **DICHIARAZIONE sottoscritta** dall'offerente/dagli offerenti **relativa allo STATO CIVLE LIBERO, CONIUGATO O UNITO CIVILMENTE;**
- **se coniugato o unito civilmente, DICHIARAZIONE sottoscritta** dall'offerente/dagli offerenti **relativa al REGIME PATRIMONIALE.**

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI BERGAMO SEZ.ESEC. R.G.E. 566/2024" IBAN: IT16U0321111100052797491561** indicando nella **causale "ASTA DEL 03.02.2027 - Lotto 2"; 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 esecutati, 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'acquisito 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 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 **(determinate quest'ultime forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio)**; dovrà essere effettuato comunque **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (TERMINE INDEROGABILE, NON PROROGABILE e NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE);**

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**

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale notarile, 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 PAGAMENTODEL 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 (TERMINE INDEROGABILE, NON PROROGABILE e NON SOGGETTO A SOSPENSIONE FERIALE); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (determinato forfettariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione),** dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento, mediante bonifico sul conto della procedura che sarà comunicato all'aggiudicatario dal delegato.
In caso di vendita di immobili soggetti ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.

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 diparte 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

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

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 indicato nell'offerta, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento 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 FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura del professionista delegato:

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

R E N D E N O T O

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 venditaè 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, nei limiti di legge, 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;**

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac

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;

h) **che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;**

i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sopra individuati.

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 artt.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 asincrona dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Romano di L.dia (BG), lì 17.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Cinzia Nozza

Firmato Da: CINZIA NOZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b24195e8d3b25d5f0ac76ead5e00cac