TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 12/2026**
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Magrì
Gestore vendita telematica: EDICOM FINANCE S.R.L.
Portale vendita telematica: www.garavirtuale.it
Custode giudiziario **AVV. ELISABETTA MAESTRINI tel. 035/21.30.33 – fax. 035/23.6085, e-mail: elisabetta.maestrini@gmail.com**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., **Avv. ELISABETTA MAESTRINI**, con studio in Bergamo, Via Matris Domini n. 3, associato ai fini della presente esecuzione alla VE–DE con sede in Bergamo, via Verdi n. 2:
- vista l'ordinanza di delega, *ex* art. 591 *bis* c.p.c. del 24.09.2026,
- vista la perizia depositata agli atti IN DATA 31.07.2026;
- vista l'istanza di vendita avanzata dal creditore procedente munito di titolo esecutivo;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c. e 569 c.p.c.

AVVISA CHE

tramite il portale: www.garavirtuale.it
il giorno **MERCOLEDI' 3 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 10.00**
avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili in calce descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA
Ci si riporta integralmente alla perizia in atti e si INVITA ad allegare la presa visione della perizia stessa come documento allegato all'offerta telematica

ATTENZIONE

Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è una società commerciale/impresa e l'immobile è ad uso abitativo, ultimato da oltre cinque anni. Pertanto, la vendita è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/1972. L'operazione resta tuttavia soggetta ad IVA (con aliquota del 10% o del 22%, ovvero del 4% in presenza dei requisiti 'prima casa' in capo all'aggiudicatario) qualora la procedura/proprietà decida di esercitare espressamente l'opzione per l'imponibilità nell'atto di trasferimento. In caso di esenzione IVA, la

vendita sarà soggetta a Imposta di Registro proporzionale (9% o 2% se prima casa) e alle Imposte Ipotecaria e Catastale.

LOTTO 1

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12 Lotto: 1 - Appartamento e box sub 708 e 716.

appartamento: foglio 7, particella 5903, subalterno 708, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano T-1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 68 mq escluse aree scoperte 66 mq, rendita 343,43 • Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile • Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011) • Confini: da nord in senso orario: sub 707, giardino di proprietà stesso sub 708 sui lati est, sud, ovest.

Box: foglio 7, particella 5903, subalterno 716, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 28,66 • Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile • Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)

Immobile posto al piano T e 1. L'edificio è stato costruito nel 2013 L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1;
box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale.

DESCRIZIONE DEL BENE

appartamento con giardino di proprietà sui tre lati est, sud, ovest, composto da soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terra; camera bagno e due balconi al piano 1 sottotetto. Box singolo.

PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12
Numero pratica: 7/2006 Intestazione: OMISSIS **Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa** Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne. Oggetto: variante Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435
Numero pratica: 11/2006 e successive varianti. Intestazione: OMISSIS **Tipo pratica: Permesso a costruire** Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di

civile abitazione Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226 Rilascio in data 12/03/2008 Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771 Note: la pratica è stata poi volturata
Numero pratica: 33/2009 Intestazione: OMISSIS e voltura a OMISSIS srl **Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)** Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008 Oggetto: variante Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014 Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771 **Numero pratica: 7/2011** Intestazione: OMISSIS **Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)** Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 1562/1989 e successive varianti.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Cambio destinazione d'uso per formazione negozio parrucchiera
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/01/1989 al n. di prot. 233
Rilascio in data 10/03/1989
Abitabilità/agibilità in data 10/04/1989

Numero pratica: 6/2009
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435
Pratica richiamata nelle sue varianti 32/2009 e 6/2011, ma non trovata dal personale dell'ufficio tecnico del comune di Almenno San Salvetore

Numero pratica: 32/2009 e successive varianti.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 1 alla DIA n.6 del 2009 prot1435 del 16.2.2009
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2009 al n. di prot. 4031
Abitabilità/agibilità in data 04/06/2013 al n. di prot. 3958

Numero pratica: 6/2011 e successive varianti.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 alla DIA n.6 del 2009 prot1435 del 16.2.2009
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/02/2011
Abitabilità/agibilità in data 04/06/2013 al n. di prot. 3958

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU dichiara la conformità edilizia

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il CTU dichiara la conformità urbanistica

CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12
Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 il ctu dichiara la conformità catastale.
Identificativo corpo: Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12
Informazioni sulla Conformità Catastale Per quanto indicato al punto 1 il ctu dichiara la conformità catastale.

Si precisa che tutte le regolarizzazioni delle difformità sia edilizie sia catastali sono a carico dell'aggiudicatario e il loro costo è già stato detratto dal prezzo base d'asta.

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

LOTTO 2

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare: appartamento con box sita in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

ATTENZIONE: IL SECONDO PIANO NON E' ABITABILE IN QUANTO L'ALTEZZA E' INFERIORE AI 2,40 METRI

Identificativo corpo: Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati:

• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 709, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano 1-2, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 4 vani,

superficie 74 mq escluse aree scoperte 72 mq, rendita 392,51
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)

• Confini: da nord in senso orario: sub 710, sub 708
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Identificato al catasto Fabbricati:

• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 721, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita 30,57
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 702, sub 701
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

DESCRIZIONE DEL BENE

appartamento situato su due piani collegati da scala interna, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi al piano primo; sottotetto con altezza inferiore a m 2,40 non abitabile con locale adibito a bagno e due locali accessori, da uno dei quali si accede ad ampio terrazzo, BOX.

Superficie complessiva di circa mq 143,30
È posto al piano 1 e 2
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Buone

BOX auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

PRATICHE EDILIZIE

Appartamento:
Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata a

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

CONFORMITÀ EDILIZIA
il ctu ha dichiarato la conformità edilizia

CONFORMITÀ URBANISTICA
il ctu ha dichiarato la conformità urbanistica

CONFORMITÀ CATASTALE
ATTENZIONE: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in planimetria è indicato un muro di contenimento della scala non esistente nello stato di fatto dei luoghi
Regolarizzabili mediante: nuova planimetria
Descrizione delle opere da sanare:
Planimetria
Le spese per le regolarizzazioni catastali effettuate dall'Esperto Stimatore, a carico dalla procedura non vanno conteggiate tra le spese di regolarizzazione che vanno a decurtare il valore stimato per la vendita, e per tale motivo sono qui indicate pari a 0.

Per quanto sopra la NON conformità catastale iniziale è stata corretta dall'Esperto Stimatore e si dichiara la ora conformità catastale.

Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 2.184.95.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2922.05. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026 spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box;

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

LOTTO 3

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare: Appartamento e box sub 711 e 715

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 711, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano 1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 53 mq escluse aree scoperte 48 mq, rendita 345,32
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011

DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: mappale 1703, sub 710
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 715, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 714, sub 702, sub 716
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

DESCRIZIONE DEL BENE

appartamento situato al primo piano sottotetto, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, terrazzo e due balconi
Superficie complessiva di circa mq 66,30
È posto al piano 1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale.

È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

PRATICHE EDILIZIE

Appartamento **Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12**

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

CONFORMITÀ EDILIZIA
il CTU dichiara la conformità edilizia

CONFORMITÀ URBANISTICA
il CTU dichiara la conformità urbanistica

CONFORMITÀ CATASTALE

Appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12
Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1198.72.
Spese ordinarie annue di gestione del box: 66.43.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3426.24.
Si precisa che tutte le regolarizzazioni delle difformità sia edilizie sia catastali sono a carico dell'aggiudicatario e il loro costo è già stato detratto dal prezzo base d'asta.

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

LOTTO 4

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:

Appartamento con box sub 710 e 714

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

ATTENZIONE: IL SECONDO PIANO NON E' ABITABILE IN QUANTO L'ALTEZZA E' INFERIORE AI 2,40 METRI

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 710, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano 1-2, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq escluse aree scoperte 70 mq, rendita 343,44
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 711, sub 709
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 714, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n.

12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 713, sub 702, sub 715
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

DESCRIZIONE DEL BENE

appartamento situato su due piani collegati da scala interna, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone al piano primo; sottotetto con altezza inferiore a m 2,40 **non abitabile** con locale adibito a bagno e tre locali accessori

Superficie complessiva di circa mq 100,20
È posto al piano 1 e 2
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

PRATICHE EDILIZIE

Appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12.

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante

Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

CONFORMITÀ EDILIZIA
Il CTU dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA
Il CTU dichiara la conformità urbanistica

CONFORMITÀ CATASTALE
Appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12.

Per quanto indicato al punto 1 il ctu dichiara la conformità catastale.

Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12
Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 921.31.
Spese ordinarie annue di gestione del box: 66.22.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 370.28. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box

Si precisa che tutte le regolarizzazioni delle difformità sia edilizie sia catastali sono a carico dell'aggiudicatario e il loro costo è già stato detratto dal prezzo base d'asta.

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

LOTTO 5

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare: appartamento con box sub 703 e sub 712

Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
foglio 14, particella 1703, subalterno 703, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano T, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 53 mq escluse aree scoperte 52 mq, rendita 216,91
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 05/07/2011 Pratica n. BG0238914 in atti dal 05/07/2011 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 37908.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 701 (via madonna del castello), sub 708, sub 701, sub 702, mappale 1219,
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: foglio 7, particella 5903, subalterno 712, indirizzo VIA MADONNA DEL CASTELLO n. 12, piano S1, comune ALMENNO SAN SALVATORE, categoria C6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita 28,66
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) dato non disponibile
• Derivante da: VARIAZIONE del 27/06/2011 Pratica n. BG0230550 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE-FUSIONE- AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 35139.1/2011)
• Confini: da nord in senso orario: sub 714, sub 702, sub 716
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non rinvenuti durante le operazioni peritali

DESCRIZIONE DEL BENE

appartamento situato al primo piano terra (seminterrato), composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera

Superficie complessiva di circa mq 66,30
È posto al piano T
L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

box auto posto al piano S1, accessibile da rampa esterna condominiale

L'edificio è stato costruito nel 2013
L'unità immobiliare è identificata con il numero 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

PRATICHE EDILIZIE

Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 1562/1989 e successive varianti.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Cambio destinazione d'uso per formazione negozio parrucchiera
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/01/1989 al n. di prot. 233
Rilascio in data 10/03/1989
Abitabilità/agibilità in data 10/04/1989

Numero pratica: 6/2009
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435
Pratica richiamata nelle sue varianti 32/2009 e 6/2011, ma non trovata dal personale dell'ufficio tecnico del comune di Almenno San Salvatore

Numero pratica: 32/2009 e successive varianti.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 1 alla DIA n.6 del 2009 prot1435 del 16.2.2009
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2009 al n. di prot. 4031
Abitabilità/agibilità in data 04/06/2013 al n. di prot. 3958

Numero pratica: 6/2011 e successive varianti.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 alla DIA n.6 del 2009 prot1435 del 16.2.2009
Oggetto: variante

Presentazione in data 18/02/2011
Abitabilità/agibilità in data 04/06/2013 al n. di prot. 3958

Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Numero pratica: 7/2006
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente ai sensi della LR n.12 del 11.3.2005 modificati dalla LR n. 20 del 27.12.05 e modifiche distributive interne ed esterne.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/02/2009 al n. di prot. 1435

Numero pratica: 11/2006 e successive varianti.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia edificio esistente con cambio d'uso e nuove case di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15/09/2006 al n. di prot. 6226
Rilascio in data 12/03/2008
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771
Note: la pratica è stata poi volturata

Numero pratica: 33/2009
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante al Permesso di Costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Oggetto: variante
Presentazione in data 08/05/2009 al n. di prot. 4014
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

Numero pratica: 7/2011
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante 2 al Permesso di costruire n. 11/2006 del 12.3.2008
Presentazione in data 18/02/2011 al n. di prot. 1556
Abitabilità/agibilità in data 03/07/2013 al n. di prot. 4771

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU dichiara la conformità edilizia

CONFORMITÀ URBANISTICA
Il CTU dichiara la conformità urbanistica

CONFORMITÀ CATASTALE

Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 il CTU dichiara la conformità catastale.

Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Almenno San Salvatore (BG), Località/frazione , via Madonna Del Castello n. 12

Informazioni sulla Conformità Catastale
Per quanto indicato al punto 1 il CTU dichiara la conformità catastale.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1198.72.
Spese ordinarie annue di gestione del box: 66.43.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.426.24. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025/2026; spese condominiali scadute ed insolute alla data del 13/04/2026 relative ad appartamento più box;

Si precisa che tutte le regolarizzazioni delle difformità sia edilizie sia catastali sono a carico dell'aggiudicatario e il loro costo è già stato detratto dal prezzo base d'asta.

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

****

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

******

LOTTO 1
STATO OCCUPATIVO: contratto di locazione opponibile alla procedura 4+4 dal 31.07.2023
PREZZO BASE DI VENDITA: 104.703,00

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: euro 78.527,25
AUMENTO MINIMO: EURO 3.000,00
CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.
TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: MARTEDI' 2 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00

LOTTO 2
STATO OCCUPATIVO: contratto di locazione opponibile alla procedura 4+4 dal 22.06.2020
PREZZO BASE DI VENDITA: 106.229,18
OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: euro 79.672,00
AUMENTO MINIMO: EURO 3.000,00
CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.
TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: MARTEDI' 2 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00

LOTTO 3
STATO OCCUPATIVO: contratto di locazione opponibile alla procedura 4+4 dal 31.07.2023.
PREZZO BASE DI VENDITA: 70.255,05
OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: euro 52.691,30
AUMENTO MINIMO: EURO 3.000,00
CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.
TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: MARTEDI' 2 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00

LOTTO 4
STATO OCCUPATIVO: libero
PREZZO BASE DI VENDITA: euro 109.533,12
OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: euro 82.149,84
AUMENTO MINIMO: EURO 3.000,00
CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.
TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: MARTEDI' 2 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00

LOTTO 5
STATO OCCUPATIVO: libero
PREZZO BASE DI VENDITA: euro 32.598,69
OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: 24.450,00
AUMENTO MINIMO: EURO 2.000,00

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto – imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.
TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: MARTEDI' 2 FEBBRAIO 2027 ORE 12.00

****

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i., così come integrato dall'art.46, quinto comma, del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti– per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Si evidenzia che:
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- la liberazione dell'immobile sarà attivata a cura del custode giudiziario;
- gli oneri derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà a disposizione per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it

****

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITA' 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:

Per partecipare alle aste non è consentito avvalersi di mediatori e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli eventuali annunci di vendita pubblicizzati presso agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto fra queste e il Tribunale, pertanto, ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento, soltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie.

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
e. la descrizione del bene;
f. l'indicazione del referente della procedura;
g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i. l'importo versato a titolo di cauzione;
l. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

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

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;

d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

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 alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g. gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decritta), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e 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) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "procedura esecutiva immobiliare (pr. Es. Imm. 12/2026)" acceso presso la **BCC BERGAMASCA OROBICA all'IBAN IT28E0894011100000000623153 c**on causale 'Asta' **E INDICARE N. DI LOTTO PER CUI SI PRESENTA L'OFFERTA**; la cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Si consiglia di effettuare il bonifico tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta affinchè 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 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, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione; entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di re-

gola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento,sul conto corrente della procedura e che nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare se intende o meno esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma ottavo c.p.c.;

Precisazione che il predetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione è inderogabile e improrogabile e che esso non è soggetto ad alcuna sospensione feriale dei termini; r. avvertimento che, ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; e che non saranno ritenuti 5 sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma terzo c.p.c. ;

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. <u>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.</u>

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

LE FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

5.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;

5.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

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati anche sui siti internet: 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 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;

Avv. Elisabetta Maestrini
TEL: 035 213033 FAX: 035 236085
EMAIL: ELISABETTA.MAESTRINI@GMAIL.COM ELISABETTA.MAESTRINI@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT

g. che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito 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 luogo a causa di ciò, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.
4. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'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.

Per visionare l'immobile contattare il **custode giudiziario AVV. ELISABETTA MAESTRINI tel. 035/21.30.33 – fax. 035/23.6085, e-mail: elisabetta.maestrini@gmail.com** Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per informazioni sulla **VENDITA** rivolgersi al **professionista delegato AVV. ELISABETTA MAESTRINI** tel. 035/21.30.33 – fax. 035/23.6085, e-mail: elisabetta.maestrini@gmail.com esclusivamente dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

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, 19 NOVEMBRE 2026

Il Professionista Delegato