TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

***

PROCEDURA ESECUTIVA N. 15/2024 R.G.ES.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luca Verzeni

Esperto Stimatore: Arch. Fabio Danesi - tel. 035 825323 e-mail: architetto.danesi@gmail.com

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

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

Gestore vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A.

Portale vendita telematica: www.astetelematiche.it

***

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il **Dott. Lorenzo Gelmini**, nominato **Professionista Delegato** (referente della procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 20/05/2025

AVVISA CHE

tramite il portale **www.astetelematiche.it** il **giorno martedì 28/10/2025, alle ore 10:00,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili:

***

LOTTO 001 – piena proprietà di 1/1 di COMPENDIO IMMOBILIARE USO RICETTIVO CON BOX

1. **UBICAZIONE:**

   Via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc, 24049 Verdello (BG).

   Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli – via Guglielmo Marconi snc / Via IV Novembre snc.

2. **DESCRIZIONE:**

   Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al corpo Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli

   Si tratta di un compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica e interrati. Oggetto di perizia sono porzioni di Edificio A e Edificio B con porzione di parti interrate. L'accesso agli edifici oggetto di perizia avviene attraverso area esterna parzialmente adibita a camminamento, parzialmente adibita a prato (trattasi di beni comuni non censibili). Il piano secondo sotto strada ed è adibito al ricovero delle autovetture ed è parzialmente oggetto della presente procedura esecutiva (subalterni oggetto di esecuzione: mapp. 1249 sub. 739-740-741-764 (box/stalli) e sub 715-716-756 (BCNC). Il piano primo sotto strada ed è adibito al ricovero delle autovetture ed è oggetto della presente procedura esecutiva solo per i subalterni 715-716-720-721 (BCNC). L'edificio A è costituito da quattro piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna e ascensore (bene comune non censibile sub 724). Il piano terra parzialmente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 727) è costituito da ingresso e più vani in corso di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruzione. Il piano primo interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 728) è costituito da scala interna e ascensore (bene comune non censibile sub 724), disimpegni e più vani in corso di costruzione con n. 5 balconi. Il piano secondo interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 728) è costituito da scala interna e ascensore (bene comune non censibile sub 724), disimpegni e più vani in corso di costruzione con n. 5 balconi. Il piano terzo interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 729) è costituito da scala in-terna, disimpegni e più vani in corso di costruzione con copertura piana ove sono ubicati impianti. L'edificio B è costituito da quattro piani fuori terra, collegati tra loro mediante una scala interna e mediante un ascensore. Il piano terra è parzialmente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da ingresso e più vani in corso di costruzione. Il piano primo è interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da disimpegno con scale e da ingresso e più vani in corso di costruzione con n. 4 balconi. Il piano secondo è interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da disimpegno con scale e da ingresso e più vani in corso di costruzione con n. 4 balconi. Il piano terzo è interamente oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 763) è costituito da scala interna con più vani in corso di costruzione e con uscita su copertura piana (quest'ultima evidenziato solo parzialmente da elaborato planimetrico).

È posto al piano S2-S1-T-1-2-3. L'edificio è stato costruito nel 2009; ha un'altezza utile interna di circa m. S2 h=2,50m, T-1-2-3 h= 2,70m con porzioni di controsoffitto h= 2,40m. L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni generali. Allo stato attuale l'immobile è privo di finiture interne: mancano i pavimenti interni (eccetto porzione delle scale interne), le porte interne, porzione di controsoffitti, i sanitari, le tinteggiature interne, non sono conclusi gli impianti.

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 727, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 728, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano 1, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 729, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano 2-3, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 763, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T-1-2-3, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 764, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 739, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 740,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 741, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2, comune Verdello, categoria F/3 - unità in corso di costruzione.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 715, scheda catastale non esistente, indirizzo via IV Novembre, piano S2-S1-T, comune Verdello.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 716, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2-S1-T, comune Verdello.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 720, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S1-T, comune Verdello.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 -quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 721, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S1, comune Verdello.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 723, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T, comune Verdello.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280, foglio 4, particella 1249, subalterno 724, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano T-1-2, comune Verdello……

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 756, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S2-S1, comune Verdello.

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli
IMMOBILIARE SIRIO srl, con sede in Este (PD), c.f. 04896420280 - quota in comproprietà con altri subalterni, foglio 4, particella 1249, subalterno 766, scheda catastale non esistente, indirizzo via Guglielmo Marconi SN, piano S1-T-1-2, comune Verdello.

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il compendio immobiliare, per tutti i subalterni oggetto della presente procedura esecutiva, risulta identificato catastalmente come unità in corso di costruzione: è presente un elaborato planimetrico che identifica i subalterni, ma non sono state prodotte le schede catastali dei subalterni stessi, non essendo terminata l'opera.

Regolarizzabili mediante: Docfa
Descrizione delle opere da aggiornare: Predisposizione del Docfa e di tutte le schede catastali.
Oneri di regolarizzazione
Predisposizione del Docfa e di tutte le schede catastali, compreso spese tecniche e diritti per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentazione schede € 20.000,00
Totale oneri: € 20.000,00

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità catastale.

Note: Il compendio immobiliare, per tutti i subalterni oggetto della presente procedura esecutiva, risulta identificato catastalmente come unità in corso di costruzione: è presente un elaborato planimetrico che identifica i subalterni, ma non sono state prodotte le schede catastali dei subalterni stessi.

5. **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, oltre a iter procedurale per arrivare alla agibilità non concluso essendo le opere in dì fase di finitura.

Regolarizzabili mediante: SCIA diversa distribuzione degli spazi interni e conclusione iter tecnico amministrativo.

Descrizione delle opere da aggiornare: Nei piani terra, primo, secondo e terzo, sia dell'edificio A che dell'edificio B si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Oneri di regolarizzazione
SCIA per diversa distribuzione degli spazi interni, comprese spese tecniche per terminare iter amministrativo € 30.000,00
Totale oneri: € 30.000,00

Per quanto sopra il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia

Note: Si precisa che le opere nel compendio immobiliare non sono concluse. Dopo la regolarizzazione della conformità edilizia mediante la redazione e il deposito di una scia per diversa distribuzione degli spazi interni, sarà necessario concludere le opere e l'iter edilizio amministrativo mediante la redazione e il deposito della segnalazione certificata di agibilità e appositi documenti allegati e richiesti.

6. **CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:**

Continuità trascrizione: SI

7. **OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:**

Identificativo corpo: Compendio immobiliare a destinazione ricettiva con box/stalli

Libero

VALORE D'ASTA della quota di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ: euro 2.260.958,12 (due milioni duecentosessantamila novecento cinquanta otto/12).

OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 1.695.718,59 (un milione seicento novanta cinquemila settecento diciotto/59).

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Per una migliore individuazione e descrizione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia redatta dall' Arch. Fabio Danesi datata 23/12/2024.

***

DETERMINA

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

[A]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

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

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

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

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

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

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

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

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

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, tutti *in forma di documento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "**CC CAUZIONI TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 15/2024",** acceso presso **Banca Patrimoni Sella & C S.p.A., IBAN: IT 98 M 03211 11100 052734701991, con causale "Asta Lotto Unico";** 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, 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 15:00 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

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

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

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva "**TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 15/2024", acceso presso Banca Patrimoni Sella & C S.p.A., IBAN: IT 24 L 03211 11100 052734701990,** entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del…… e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. **Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;**
5. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

a) la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sanno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b) i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

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

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

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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 a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

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

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

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

Bergamo, 03 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Lorenzo Gelmini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009