

Avv. GIULIA BETTINI
Via Giacomo Quarenghi, 13 - 24122 - Bergamo
Tel. 035.223016
E mail g.bettini@ibiius.it
PEC giulia.bettini@bergamo.pecavvocati.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 151/2025 R.G.E.

G.E DOTT. LUCA VERZENI

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. GIULIA BETTINI (c.f. BTT GLI 87M70 D643C)

TEL. 035.223016 - E-MAIL g.bettini@ibiius.it



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
1° ESPERIMENTO



Il sottoscritto **avvocato Giulia Bettini**, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dall'intestato Tribunale con ordinanza in data 21 ottobre 2025



AVVISA CHE

il **giorno 20 maggio 2026 alle ore 15:00**, tramite il portale **www.spazioaste.it** (il cui titolare è il gestore ASTALEGALE.NET S.p.A.) avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di



VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:



LOTTO UNICO

in Comune di **LUZZANA (BG)**, via dei Ciclamini n. 59



Descrizione come da ordinanza di vendita:

LOTTO 001 - Villa indipendente con Autorimessa

UBICAZIONE: via dei Ciclamini, 59, 24069 Luzzana (BG)

Abitazione in villini [A7] di cui al corpo A - Villa - via dei Ciclamini, 59



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Box - via dei Ciclamini, 59

Ente comune [E] di cui al corpo C - Ente Comune - via dei Ciclamini, 59

residenziale di cui al corpo D - Porzione di giardino - via dei Ciclamini, 59

DATI CATASTALI:

Corpo A - Villa: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/1; foglio 5, particella 1766, subalterno 702, indirizzo via dei Ciclamini, snc, piano S1-T, comune Luzzana (BG) E770, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 276 mq, totale escluse aree scoperte: 249 mq, rendita € 834,08

Corpo B - Box: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/1; foglio 5, particella 1766, subalterno 703, indirizzo via dei Ciclamini, piano S1, comune Luzzana (BG) E770, categoria C/6, consistenza 9,5 vani

Corpo C - Ente Comune: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/1; foglio 5, particella 1766, subalterno 701, indirizzo via dei Ciclamini, piano S1-T, comune Luzzana (BG) E770, categoria E

Corpo D - Porzione di giardino: OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di Proprietà per 1/2; OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/2; sezione censuaria Luzzana (BG) E770, foglio 9, particella 1507, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 20 mq., reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,08

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 415.000,00

Descrizione e identificazione dei beni:

Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

--- villa monofamiliare con un unico piano fuori terra e un piano interrato per locali di servizio e autorimessa, delimitata da giardino esclusivo e composta da: ingresso con disimpegno di collegamento alla zona giorno, soggiorno-pranzo, cucina, bagno di servizio con a lato una scala interna di accesso a un soppalco/solaio non abitabile, disimpegno zona notte con due camere, di cui la principale presenta una cabina armadio, bagno principale, disimpegno e scala interna (piano terra), disimpegno collegato a un ripostiglio, utilizzato a uso taverna con angolo cottura, cantina, lavanderia con wc e box doccia (piano interrato).

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 5, particella 1766, subalterno 702, indirizzo via dei Ciclamini, snc, piano S1-T, comune Luzzana (BG) E770, **categoria A/7**, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 276 mq, totale escluse aree scoperte: 249 mq, rendita € 834,08;

--- autorimessa doppia posta al piano interrato raggiungibile da rampa carrabile (con accesso da via dei Ciclamini) che conduce al corsello di manovra auto, in parte ad uso parcheggio comune con altre unità abitative;

Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 5, particella 1766, subalterno 703, indirizzo via dei Ciclamini, piano S1, comune Luzzana (BG) E770, **categoria C/6**, consistenza 52 mq., superficie catastale 56 mq., rendita € 69,83;

--- locale interrato con solaio di copertura ad uso di corsello di manovra auto e intercapedine a separazione delle due unità abitative confinanti, con accesso da ingresso carrabile di via dei Ciclamini;

Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

foglio 5, particella 1766, subalterno 701, indirizzo via dei Ciclamini, piano S1, comune Luzzana (BG) E770, **categoria E**;

--- terreno in origine a prato arboreo, con superficie caratterizzata attualmente dalla presenza dell'ingresso pedonale di via dei Ciclamini e di parte dell'aiuola del giardino esclusivo dell'abitazione; in base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Luzzana (BG) in data 24 luglio 2025 (prot. n. 1713/2025), costituisce un "Sistema Insediativo Residenziale";

Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:

sezione censuaria Luzzana (BG) E770, **foglio 9, particella 1507, qualità PRATO ARBOR**, classe 2, superficie catastale 20 mq., reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,08;

Stato occupativo:

Occupate dal debitore esecutato.

Notizie urbanistico-edilizie:

Dalla perizia di stima risulta che:



- la costruzione delle unità immobiliari sopra descritte è stata realizzata in forza di: **(i)** Concessione Edilizia n. 16/1998 (e successiva integrazione) per lavori di *costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 18 maggio 1998 e rilasciata in data 11 novembre 1998; l'agibilità non è mai stata rilasciata; **(ii)** Concessione Edilizia n. 47/1998 variante n. 1 (e successiva integrazione) per lavori di *costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 21 dicembre 1998 e rilasciata in data 7 maggio 1999; l'agibilità non è mai stata rilasciata; **(iii)** Denuncia di Inizio Attività n. 2044/2000 (variante finale) per lavori di *costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 6 dicembre 2000; l'agibilità non è mai stata rilasciata; **(iv)** Richiesta certificato di Abitabilità/Agibilità per lavori di *costruzione di nuovo edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 29 aprile 2005; l'agibilità non è mai stata rilasciata; **(v)** Denuncia di inizio attività n. 2505/2006 (e successive varianti) per lavori di *ampliamento di edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 2 maggio 2006; **(vi)** Denuncia di inizio attività n. 2631/2008 (variante finale) per lavori di *ampliamento di edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 10 gennaio 2008; **(vii)** Richiesta certificato di Abitabilità/Agibilità per lavori di *ampliamento di edificio residenziale di civile abitazione* presentata in data 12 giugno 2008;

- all'interno dell'immobile sono state riscontrate irregolarità edilizie **(i)** quanto ai Corpi A (villa), C (ente comune), e D (porzione di giardino), per la presenza di alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati di alcune minime modifiche interne e per la diversa realizzazione dell'ingresso pedonale e carrabile di via dei Ciclamini e dell'ingresso pedonale di via Sorte, regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria il cui costo è stato stimato in euro 2.516,00 (già detratto dal valore di stima) e **(ii)** quanto al Corpo B (box), in relazione alla parete in cartongesso ivi realizzata -regolarizzabile mediante la rimozione di tale parete, il cui costo è stato stimato in euro 800,00 (già detratto dal valore di stima)- e ai rispettivi serramenti, che dovranno essere sostituiti in conformità alla normativa vigente; per tali ragioni non è stata dichiarata la conformità edilizia delle unità immobiliari;

- è stata dichiarata la conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari.



Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive delle unità immobiliari in oggetto -anche con riferimento alla situazione urbanistica, edilizia e catastale- si fa rinvio alla perizia consultabile, unitamente all'ordinanza di delega, sui siti internet indicati nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 415.000,00 (quattrocentoquindicimila/00)

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: euro 311.250,00
(trecentoundicimiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara *ex art. 573 c.p.c.* **EVENTUALI OFFERTE IN AUMENTO NON POTRANNO ESSERE INFERIORI A:** euro 3.000,00 (tremila/00)

Il Gestore della vendita telematica è ASTALEGALE.NET S.p.A.

Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it

Il Referente della procedura è il Professionista delegato

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, **ossia entro il 19 MAGGIO 2026 ORE 12.00;**
- **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;**
- 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.

■ le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

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



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

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

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software

di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

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

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



3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:
offertapop.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 minorenni, 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 nell'ordinanza che ha disposto la vendita e, quindi, nel presente avviso;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà produrre copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- qualora l'offerente sia cittadino extracomunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno (se scaduto/a, dovrà essere altresì allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo);
- 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 "TRIB. BG RGE 151/2025 CAUZIONI" acceso presso la Banca BCC BERGAMASCA E OROBICA S.C., filiale di Bergamo, IBAN: IT81H0894011100000000620863 con causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, nel giorno e nell'ora sopra indicati, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti, mentre non potrà essere autorizzata la presenza di altri soggetti con riferimento al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a



pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Si precisa che:

In caso di unica e valida offerta d'acquisto

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto

istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

In caso di pluralità di offerte valide

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse, il professionista delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* con la modalità asincrona disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da individuarsi, in subordine secondo: il maggior prezzo offerto; quindi la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

In ogni caso

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione, le offerte presentate da procuratore legale non avvocato e in ogni caso le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e quindi nel presente avviso.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale) per il deposito del saldo del prezzo e del fondo spese (pari di regola al 15%) sarà comunque



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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo 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 intestato a "TRIB. BG RGE 151/2025" acceso presso la Banca BCC BERGAMASCA E OROBICA S.C., filiale di

Bergamo, IBAN: IT30F0894011100000000620861 con causale "Saldo prezzo" 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% del prezzo di aggiudicazione sul medesimo predetto conto corrente con causale "Fondo spese") 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), il delegato, sentiti previamente il creditore fondiario che abbia avanzato idonea e tempestiva richiesta ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 -il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termini di quindici giorni dall'aggiudicazione- e l'eventuale Curatore intervenuto ai sensi del secondo comma del citato articolo, indicherà all'aggiudicatario/assegnatario di versare comunque sul conto corrente della procedura l'intero saldo del prezzo di aggiudicazione, provvedendo poi il delegato medesimo a pagare entro breve termine al creditore fondiario una parte di tale prezzo, al netto delle ipotizzate spese di procedura.

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 corrente 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'Agencia 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;

6. in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

1. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
2. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

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



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 di stima 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario;
- f)** che, qualora l'aggiudicatario/assegnatario 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;
- g)** 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;
- h)** che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della



procedura esecutiva, saranno fornite dal Custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
- che qualora non venga versata al Professionista 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;
- 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 Professionista 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 ogni informazione sulla **VENDITA** rivolgersi al Professionista delegato:

avv. Giulia Bettini di Bergamo

tel. 035/223016 | e-mail g.bettini@ibiius.it.



Avv. GIULIA BETTINI
Via Giacomo Quarenghi, 13 - 24122 - Bergamo
Tel. 035.223016
E mail g.bettini@ibiius.it
PEC giulia.bettini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., le richieste di **VISITA** dell'immobile potranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e, poi, l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto ivi non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicato.

Bergamo, 5 marzo 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato
avvocato Giulia Bettini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

