

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 254/2024 RGEs**

**G.E.: DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: V.G.C. S.R.L. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

**DI BERGAMO – DOTT.SSA ROBERTA GUARNIERI**

**(CF: GRNRRT67B44G337I - TEL.: 035/0763005 -**

**EMAIL: immobiliare@ivgbergamo.it – info@pec.ivgbergamo.it)**

**Gestore della Vendita Telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**PRIMO ESPERIMENTO**

La sottoscritta avv. **Elena Gibellini**, nominato Professionista Delegato alla vendita dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 15 aprile 2025

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (del Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) il **giorno 23 ottobre 2025 alle ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**Piena ed esclusiva proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO 001 - Appartamento e Box – Valore di perizia € 103.255,80=**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 103.255,80**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA ex art. 571 II c.c.p.c.: € 77.441,85**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 5.000,00**

**UBICAZIONE: via B. Colleoni, n. 2, 24053 Brignano Gera D'Adda (Bg)**

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - Abitazione – Via B. Colleoni, n. 2.

Trattasi di abitazione a piano terra/rialzato, accessibile da vano scala comune.

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



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al **corpo B - Box** – Via B. Colleoni, n. 2.

Trattasi di box singolo, accessibile da corsello scoperto comune.

**DATI CATASTALI:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

Foglio 12, particella 2410, subalterno 1, indirizzo Via B. Colleoni n. 2, piano T, comune B178, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq, rendita € 298,25;

**Identificativo corpo: B - Box**

Foglio 12, particella 2411, subalterno 2, indirizzo via B. Colleoni n. 2, piano T, comune B178, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 17,61.

**DESCRIZIONE**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un edificio a totale destinazione residenziale, realizzato alla fine degli anni '60. Il blocco relativo alle autorimesse in corpo staccato è stato invece edificato intorno alla metà degli anni '70. L'edificio ricomprendente l'abitazione oggetto di stima, ha una sagoma regolare e elevato a tre piani fuori terra. Il fabbricato ricomprendente il box oggetto di valutazione è invece posto nel blocco autorimesse, anch'esso avente forma regolare ed elevato ad un piano fuori terra. L'accesso pedonale avviene dalla via B. Colleoni, al civico 2, in prossimità del quale vi è l'ingresso al vano scala comune a successivamente agli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrabile avviene sempre dalla via B. Colleoni al civico 4, dal quale è possibile raggiungere il blocco autorimesse percorrendo il corsello scoperto. Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione. Il fabbricato non risulta costituito in condominio.

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto al piano terra/rialzato, accessibile dal vano scala comune, con triplo affaccio ovest/sud/est, che consta nello specifico di: soggiorno, cucina, due camera, un bagno, un wc/lavanderia e due disimpegni. E' pertinenza dell'abitazione il balcone in lato sud accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

**Identificativo corpo: B - Box**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box singolo a piano terra in corpo staccato accessibile da corsello scoperto comune che si attesta sulla via Colleoni. Ha capacità di parcheggio per una sola autovettura. L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.



**Stato dell'immobile:** gli immobili risultano occupati dai debitori.

Come risulta dalla Relazione Peritale in atti, il fabbricato di cui sono parti le unità immobiliari sopra descritte è stato edificato in forza delle seguenti

**Pratiche edilizie:**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Numero pratica: 343

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Nuova costruzione abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/1963 al n. di prot.

Rilascio in data 25/06/1963 al n. di prot. 343

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione

**Conformità Edilizia:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Realizzazione del locale lavanderia in luogo del loggiato in lato est, pertanto, chiudendo quest'ultimo; - Diversa rappresentazione dei tavolati divisorii della cucina e tra soggiorno e disimpegno; - Mancata rappresentazione del disimpegno in prossimità della lavanderia; - Diversa rappresentazione di setti e lesene; - Mancata rappresentazione del muretto basso nel bagno; - Minor altezza netta interna.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Relativamente all'oblazione e alla procedura da adottare, è opportuno appurare con l'ufficio tecnico comunale se sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 36-bis comma 5 del dpr 380/01, al fine di determinare compiutamente l'oblazione conseguente. Oltre a ciò andrà altresì verificato il pgt vigente al momento della presentazione della sanatoria, considerato che all'attualità siamo in regime di salvaguardia. La stima dell'oblazione esplicitata è quindi da intendersi puramente indicativa.



Oneri di regolarizzazione	
Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione difformità (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione). Costi presunti	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

**Identificativo corpo: B - Box.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state reperite istanze edilizie relative al blocco delle autorimesse in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, pertanto per la verifica della conformità edilizia si è fatto riferimento alla planimetria catastale d'impianto, che risulta essere quella presente in banca dati prima della variazione eseguita dal perito stimatore. Le irregolarità riscontrate sono pertanto le stesse già evidenziate nella sezione relativa alla conformità catastale:

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione opere interne (costi tecnici compresa cassa previdenziale ed al netto dell'I.V.A.+ oblazione)	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato

**Conformità Urbanistica:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio	
In forza della delibera:	n. 29 del 30/07/2021 - b.u.r.l. n. 41 del 13/10/2021	
Ambito:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP1.4)	
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.4.3 piano delle regole	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:	All'attualità siamo in regime di salvaguardia del Pgt	

**Identificativo corpo: B - Box.**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato	
In forza della delibera:	n. 29 del 30/07/2021 - b.u.r.l. n. 41 del 13/10/2021	
Ambito:	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (UP1.4)	
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.4.3 piano delle regole	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-co:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	
Note:	All'attualità siamo in regime di salvaguardia del Pgt	

Conformità Catastale:

**Identificativo corpo: A - Abitazione.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa rappresentazione dei tavolati divisorii della cucina e tra soggiorno e disimpegno; - Mancata rappresentazione del disimpegno in prossimità della lavanderia; - Diversa rappresentazione di setti e lesene; - Mancata rappresentazione del muretto basso nel bagno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rappresentazione grafica (prot. BG0008567 del 22/01/2025).

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - Box**  
 Il presente documento è un documento ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via B. Colleoni, n. 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa sagoma dell'unità immobiliare, - realizzazione di pilastri anziché contro parete in lato ovest.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere in difformità sono state aggiornate con variazione per esatta rap-presentazione grafica (prot. BG0008568 del 22/01/2025).

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Piena ed esclusiva proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO 002 - Abitazione e box – Valutazione di perizia € 131.058,10**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 131.058,10**

**OFFERTA MINIMA CONSENTITA ex art. 571 II c.c.p.c.: € 98.293,58**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 5.000,00**

**Ubicazione: Via Bergamo, n. 10, 24040 Canonica D'adda (BG)**

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al **corpo C** - Abitazione – Via Bergamo, n. 10;

Trattasi di abitazione a piano terzo, accessibile da vano scala comune.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al **corpo D** - Box – Via Bergamo, n. 10;

Trattasi di box singolo, accessibile da corsello coperto comune.

**DATI CATASTALI:**

**Identificativo corpo: C - Abitazione**

Foglio 5, particella 3640, subalterno 12, indirizzo via Bergamo n. 10, piano 3, comune

B618, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 117 mq, rendita € 355,06;

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 33/1000, atto notaio Piero

Boni del 15/12/1976, rep. 646.

**Identificativo corpo: D - Box**

Foglio 5, particella 3641, subalterno 2, indirizzo via Bergamo, n. 10, piano S1, comune

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



B618, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq., superficie 18 mq, rendita € 36,40.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 2/1000, atto notaio Piero Boni del 15/12/1976, rep. 646

**DESCRIZIONE**

I beni oggetto di perizia fanno parte di un complesso a prevalente destinazione residenziale, con attività commerciali a piano strada, realizzato alla fine degli anni '60.

L'edificio ricomprensivo i beni oggetto di stima, ha una sagoma irregolare, riconducibile comunque ad una forma a "L", è elevato a sei piani fuori terra, con autorimesse pertinenziali e locali accessori situati a piano interrato.

L'accesso pedonale avviene dall'ingresso condominiale prospiciente sulla via Bergamo, al civico 10, dal quale è possibile raggiungere gli ingressi delle unità immobiliari; l'accesso carrabile avviene invece dalla via Lombardia, strada perpendicolare alla via Bergamo, sulla quale si attesta il cancello carrabile dal quale parte lo scivolo ed il corsello coperto a servizio delle autorimesse interrate.

Nel suo complesso, il fabbricato ha caratteristiche costruttive e di finitura del tipo economico, correlate all'epoca della costruzione.

**Identificativo corpo: C - Abitazione**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di appartamento posto a piano terzo, accessibile dal vano scala condominiale, con triplo affaccio nord/est/sud, che consta nello specifico di: soggiorno, pranzo/cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni.

E' pertinenza dell'abitazione il terrazzo in lato nord accessibile dalla camera e il loggiato in lato sud accessibile dal soggiorno.

**Identificativo corpo: D - Box**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di box singolo a piano interrato accessibile da corsello coperto comune che si attesta sulla via Lombardia. Ha capacità di parcheggio per una sola autovettura.

L'accesso è garantito da basculante metallica a battente, priva di motorizzazione.

**Stato dell'immobile:** gli immobili risultano occupati dai debitori.

Come risulta dalla Relazione Peritale in atti, il fabbricato di cui sono parti le unità immobiliari sopra descritte è stato edificato in forza delle seguenti

Pratiche edilizie:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10

Numero pratica: 105

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di un condominio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 05/12/1969 al n. di prot. 2893

Abitabilità/agibilità in data 14/10/1971 al n. di prot. 105

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e D - Box

Conformità Edilizia:

**Identificativo corpo: C - Abitazione.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione interna; - Diverso ingombro del terrazzo in lato nord, con modesto ampliamento della sagoma del fabbricato in tale ambito; - Diversa altezza utile interna; - Aumento della superficie dell'abitazione, in luogo della cucina, conseguente ad una ridotta dimensione dell'ascensore.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Relativamente all'oblazione e alla procedura da adottare per la diversa sagoma del loggiato e per l'ampliamento dell'abitazione conseguente ad una ridotta dimensione dell'ascensore, è opportuno appurare con l'ufficio tecnico comunale se sussistono o meno i presupposti per l'applicazione delle tolleranze costruttive, dell'art. 34-bis comma 1-bis, del dpr 380/01. Se così fosse, come si presume, per tali fattispecie non sarà necessario corrispondere l'oblazione. Dovrà, invece, essere corrisposta quella conseguente alla diversa disposizione interna.

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione	
difformità (costi tecnici compresa cassa previdenziale	
ed al netto dell'I.V.A. + oblazione). Costi presunti	
	€ 3.500,00
	<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le verifiche di conformità urbanistica ed edilizia, sono state effettuate unicamente per le unità immobiliari oggetto di stima, e non sulle parti comuni del fabbricato.

**Identificativo corpo: D - Box.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bergamo, n. 10

Conformità Urbanistica:

**Identificativo corpo: C - Abitazione.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio	
In forza della delibera:	n. 10 del 14/03/2012 - b.u.r.l. n. 8 del 20/02/2013	
Ambito:	Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali – comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti	
Norme tecniche di attuazione:	art. 17a piano delle regole	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-co:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

**Identificativo corpo: D - Box.**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio	
In forza della delibera:	n. 10 del 14/03/2012 - b.u.r.l. n. 8 del 20/02/2013	
Ambito:	Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali – comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali pluripiano interne a singoli lotti	
Norme tecniche di attuazione:	art. 17a piano delle regole	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-co:	NO	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO	
Residua potenzialità edificatoria:	NO	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI	

Conformità Catastale:

**Identificativo corpo: C - Abitazione.**

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



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Bergamo, n. 10

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

**Identificativo corpo: D - Box.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Bergamo, n. 10

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

Lo scrivente 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 in via telematica entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, ossia **ENTRO IL 22 ottobre 2025 alle ore 12,00**, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e ss e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.; onerati, salvo esenzione, al pagamento del bollo in via telematica. Il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente a pena di inammissibilità dell'offerta;
- 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

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



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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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

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 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 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 nel presente avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

h) 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, andranno allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- documento d'identità, codice fiscale e, nel caso di offerente non cittadino italiano, permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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, viceversa, 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;

- 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. Qualora i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto, dovrà essere allegato all'offerta l'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione matrimoniale da cui emerge il regime patrimoniale. In alternativa, ove manchi la produzione documentale su indicata, sarà necessario produrre la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulta l'unico firmatario, nelle stesse forme esplicitate per l'ipotesi di pluralità di offerenti.

- 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

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con Intestazione "Tribunale di



Bergamo RGE 254/2024 Cauzioni”, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobia, filiale di Bergamo, IBAN IT76H0894011100000000619498 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.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire, al netto di eventuali oneri bancari, le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante bonifico bancario, che sarà eseguito sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

## 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 all’unico / maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita e nell’eventuale successivo avvio della gara ex art. 573 c.p.c..

## 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all’ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione, nonché le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione e/o tutta la documentazione come sopra dettagliatamente indicata, le offerte presentate da procuratore legale non avvocato.

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.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.
- Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base d'asta, si opererà 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 disporrà, 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 d'asta, il bene sarà assegnato a tale creditore;
  - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta sarà inferiore



nei limiti di un quarto al prezzo base d'asta, si opererà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base d'asta, il bene sarà assegnato a tale creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- in caso di pluralità di offerte, qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito 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 migliore 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; il Professionista Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione se presentate;
- 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara si svolgerà in modalità telematica asincrona con durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte.

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 dieci minuti della gara la stessa sarà



prorogata automaticamente di ulteriori dieci 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 alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine non prorogabile per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (termine 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 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 notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volere 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 (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento, salva eventuale integrazione in caso di maggiori spese riscontrate dal professionista (in ogni caso, si raccomanda all'interessato di assumere informazioni presso il delegato o il custode in merito alle imposte relative al trasferimento del bene);

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.

Infine, sempre 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, fomirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

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

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

- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),
- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Il professionista delegato

**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 le spese condominiali arretrate e non pagate relative alla unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, II comma, c.c. secondo cui "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";

d) che gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le vendite eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo sono esentati dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici;

e) 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;



- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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.
- l) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### INFORMA

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





Professionista Delegato  
**Avv. Elena Gibellini**



Via Piccinini n. 3 – 24122 Bergamo  
Tel. 035 247500 – Fax 035 246632  
elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene formulando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata *"Prenota visita immobile"*.

Bergamo, 16 giugno 2025



Il Professionista Delegato  
(firmato digitalmente)



ELENA  
GIBELLINI  
AVVOCATO  
16.06.2025  
13:05:07  
UTC

