

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 306/2025 R.G.E.

G.E.: DOTT. MARIA MAGRÌ

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO BIANCHI
(C.F.: BNCFNC81E30A794J; TEL. 035/231110; E-MAIL
francesco.bianchi@outlook.com)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Francesco BIANCHI**, nominato professionista delegato (referente della procedura) dall'intestato Tribunale con ordinanza in data 22/01/2026,

AVVISA CHE

il giorno **24 settembre 2026, alle ore 15.30**, tramite il portale **www.fallcoaste.it** (del gestore della vendita **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**) avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

in Comune di **Ponteranica (BG)**

Via IV Novembre nn. 37-39-41

Descrizione come da ordinanza di vendita:

LOTTO 001

UBICAZIONE: via IV Novembre n. 37 - 39 - 41, 24010 Ponteranica (BG)

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento al piano primo – via IV Novembre n. 39

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al corpo B - abitazione al rustico con giardino – via IV Novembre n. 39

DATI CATASTALI: OMISSIS, Proprietà 1/2; OMISSIS, Proprietà 1/2;

Corpo A - appartamento al piano primo: comune Ponteranica, indirizzo Via IV Novembre n. 37, piano 1, scheda catastale del 26/10/2011 n. BG0515666 prot., foglio 17, particella 262, subalterno 13, categoria A/3, classe 2, consistenza vani

5, superficie totale: 133 m², totale escluse aree scoperte: 128 m², rendita € 284,05

Corpo B - abitazione al rustico con giardino: comune Ponteranica, indirizzo Via IV Novembre snc, piano T-1, scheda catastale del 31/07/2001 n. BG228896 prot., foglio 16, particella 262, subalterno 701, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 5, superficie /, rendita € 170,43

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 250.000,00

Descrizione ed individuazione dei beni:

piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Corpo a) appartamento ad uso civile abitazione al piano primo, composto di cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, due camere e due balconi.

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

foglio 17, p.lla 262, sub. 13, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale mq. 133 (totale escluse aree scoperte mq. 128), R.C. Euro 284,05.

Corpo b) porzione di fabbricato¹ con giardino, composta di cucina, due ripostigli e latrina esterna, al piano terra, e due camere al piano primo, alle quali si accede attraverso scala metallica esclusiva.

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

foglio 16, p.lla 264, sub. 701, cat. A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale mq. 91 (totale escluse aree scoperte mq. 77), R.C. Euro 170,43.

L'unità immobiliare di cui al foglio 17, p.lla 262 sub. 13 deriva, giusta denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale prot. n. BG0202093, in atti dal 18 agosto 2015, dalla soppressione dell'unità immobiliare di cui al foglio 16, p.lla 262, sub. 13.

Si evidenzia che risulta essere trascritta in data 11/12/2017 ai nn. 55856/37765, in forza di atto a rogito del Notaio dott. Alfredo Coppola Bottazzi in data 29/11/2017, servitù di passaggio costituita a carico dell'u.i. fg 16, p.lla 264, sub 701 (e dell'androne - BCC al fg. 17, p.lla 262, sub 703) a favore delle u.i. fg. 17, p.lla 262, sub 14 e fg. 16, p.lla 264, sub 702. In atto è precisato che l'u.i. al fg. 16, p.lla 262, sub 705 (cortile, vano scala) è parte comune b.c.n.c. a tutti i subalterni.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, le opere di edificazione dei fabbricati, di cui sono parte le unità immobiliari sopra descritte, sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Per successive opere, gli stessi sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- licenza di costruzione prot. n. 378, rilasciata dal Comune di Ponteranica (BG) in data 6 ottobre 1961, con rilascio di autorizzazione di abitabilità in data 28 febbraio 1964;
- concessione edilizia prot. n. 2389/1991/0, in data 10 giugno 1991;
- denuncia di Inizio Attività prot. n. 458 del 31 gennaio 2007, con successiva variante prot. n. 7409 in data 27 novembre 2008, con rilascio di certificato di agibilità prot. n. 2473 in data 8 aprile 2009, cui ha fatto seguito la comunicazione di eseguita attività prot. n. 7672 del 30 dicembre 2011.

Relativamente all'unità immobiliare di cui alla p.lla 262, sub. 13, sono state rilevate alcune difformità tra i suddetti provvedimenti edilizi e il reale stato di fatto, regolalizzabili mediante presentazione di

¹ Come riportato in perizia, l'edificio si presenta in condizioni tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione integrale.

apposita pratica edilizia (SCIA) in sanatoria, previa istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica, i cui costi sono stati stimati dal perito in complessivi Euro 3.000,00, di cui Euro 500,00 per diritti di segreteria, Euro 1.000,00 per sanzione, ed Euro 1.500,00 per spese tecniche.

Stato di occupazione: l'immobile di cui al sub. 13 è occupato dai debitori eseguiti.

Prezzo base d'asta
Euro 187.500,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 140.625,00

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 3.000,00

LOTTO 2

in Comune di **Ponteranica (BG)**
Via IV Novembre n. 37-39-41

Descrizione come da ordinanza di vendita:

LOTTO 002 - bar tabacchi con laboratorio e locale accessorio

UBICAZIONE: via IV Novembre n. 37 - 39 - 41, 24010 Ponteranica (BG)

Negozi, botteghe [C1] di cui al corpo C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori – via IV Novembre n. 37 - 39 - 41

DATI CATASTALI: OMISSIS, Proprietà 1/2; OMISSIS, Proprietà 1/2;

Corpo C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori: comune Ponteranica, indirizzo Via IV Novembre n. 37, piano T, scheda catastale Denuncia di Variazione del 26/10/2011 n. BG0514927., foglio 17, particella 262, subalterno 12, categoria C/1, classe 3, consistenza 105 mq, superficie 145 mq, rendita € 2.646,33

Corpo C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori: comune Ponteranica, indirizzo Via IV Novembre n. 37, piano T, scheda catastale prot. n. BG0514935 del 26/10/2011, foglio 17, particella 264, subalterno 704, categoria C/1, classe 3, consistenza 11 mq, superficie 34 mq, rendita € 277,23

Corpo C - bar-tabacchi con laboratorio e due locali accessori: foglio 17, particella 262, subalterno 706, scheda catastale Denuncia di Variazione del 18/06/1994 prot. n. 9447, indirizzo Via IV Novembre s.n.c., piano T, comune Ponteranica, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita € 28,20.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 231.400,00

Descrizione ed individuazione dei beni:

piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari:

Corpo c)

--- locale commerciale al piano terra, composto di un unico ampio vano, con annessi servizi igienici.

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

foglio 17, p.lla 262, sub. 12, cat. C/1, classe 3, mq. 105, superficie catastale mq. 145, R.C. Euro

2.646,33;

--- **locale ad uso laboratorio al piano terra**, in separato corpo di fabbrica, della consistenza catastale di mq. 11.

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

foglio 17, p.lla 262, sub. 704, cat. C/1, classe 3, mq. 11, superficie catastale mq. 34, R.C. Euro 277,23;

--- **due locali ad uso ripostiglio al piano terra**, in separato corpo di fabbrica, della consistenza catastale di mq. 13.

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

foglio 17, p.lla 262, sub. 706, cat. C/2, classe 1, mq. 13, superficie catastale mq. 20, R.C. Euro 28,20.

Le unità immobiliari sopra descritte derivano, rispettivamente in forza denunce di variazione per bonifica identificativo catastale prot. n. BG0202091 (sub. 12), prot. n. BG0202125 (sub. 704), in atti dal 18 agosto 2015, e prot. n. BG0224384 (sub. 706), in atti dal 15 settembre 2015, dalla soppressione delle unità immobiliari di cui al foglio 16, p.lla 262, rispettivamente subalterni 12, 704 e 706.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, le opere di edificazione dei fabbricati, di cui sono parte le unità immobiliari sopra descritte, sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967. Per successive opere, il corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare di cui alla p.lla 262 sub. 13, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- licenza di costruzione prot. n. 378, rilasciata dal Comune di Ponteranica (BG) in data 6 ottobre 1961, con rilascio di autorizzazione di abitabilità in data 28 febbraio 1964;
- licenza di costruzione prot. n. 1501 del 10 dicembre 1971;
- denunce di Inizio Attività prot. n. 458 e n. 459 del 31 gennaio 2007, con successiva variante prot. n. 7409 in data 27 novembre 2008, con rilascio di certificati di agibilità prot. n. 2473 in data 8 aprile 2009 e prot. n. 992 del 22 febbraio 2012, cui ha fatto seguito la comunicazione di eseguita attività prot. n. 7672 del 30 dicembre 2011, nonché le comunicazioni edilizie per opere di manutenzione prot. n. 4028 del 5 luglio 2011 e prot. n. 5278 del 13 settembre 2011 (autorizzazione paesaggistica rilasciata in data 8 agosto 2011 prot. n. 4700).

Sono state rilevate alcune difformità tra i suddetti provvedimenti edilizi e il reale stato di fatto, regolarizzabili mediante presentazione di apposita pratica edilizia (CILA) in sanatoria, i cui costi sono stati stimati dal perito in complessivi Euro 7.5000,00, di cui Euro 2.500,00 relativi al locale commerciale, ed Euro 5.000,00, relativi alla messa in pristino dello stato di fatto autorizzato dei locali accessori.

Stato di occupazione: il **locale commerciale di cui al sub. 12** risulta essere occupato da terzi giusta **contratto di locazione** stipulato in data 4 marzo 2019, registrato a Ponte San Pietro (BG) in data 11 marzo 2019 al n. 704 serie 3T, **avente prossima scadenza in data 3 marzo 2031**.

Prezzo base d'asta

Euro 173.550,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.

Euro 130.162,50

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a

Euro 3.000,00

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal professionista delegato per il loro esame, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi**, come meglio individuato nell'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" e in quelle pubblicate sui siti sotto indicati (v. *infra* "Pubblicità della vendita").

Come previsto dall'ordinanza di delega, **si stabilisce che ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale (i c.d. "presentatori") siano 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., soggetti onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.**

Il presentatore deve essere altresì il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.

Come previsto dall'ordinanza di vendita, 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 dovranno essere formulate accedendo al portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato (accessibile anche dall'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it**), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l'offerta, seguendo infine le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo

Offerta Telematica. Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante una casella di posta elettronica certificata, di cui all'articolo 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. Giustizia 26/02/2015, n. 32.

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 e, in caso di compilazione corretta, si riceverà immediatamente dopo una PEC dal Portale delle Vendite Pubbliche del seguente tenore: **"L'offerta presentata in data ..., è stata ricevuta correttamente dal sistema e pertanto sarà inviata al Gestore della vendita telematica nei termini previsti dalla normativa vigente"**.

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32, qui di seguito integralmente riportati:

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 e' 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 e' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' 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 e' 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 e' 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 e' 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, e' 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.

Una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica (denominata "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica") è inoltre reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it/PST/>, nella sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

Si segnala inoltre che, salvi i casi di esenzione, la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari ad € 16,00; per maggiori dettagli, si rinvia al predetto "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e al "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale", consultabili nell'anzidetta sezione del sito <https://pvp.giustizia.it>.

*** **

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un separato documento, 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/i diverso/i dall'offerente/dagli offerenti). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal genitore o tutore legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone, fisiche o giuridiche, 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 da pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.**

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), del citato Decreto del Ministero della Giustizia;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e del fondo spese 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 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'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

*** **

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

1) il bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

2) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente, non offerente, in comunione legale dei beni. Qualora invece i coniugi o gli uniti civilmente intendano formulare un'offerta d'acquisto congiunta, sarà sufficiente allegare copia dell'estratto per autentica dell'atto di matrimonio/unione civile o della successiva convenzione da cui emerge tale regime matrimoniale;

3) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

4) qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, 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);

5) 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;

6) autodichiarazione dello stato civile del/degli offerente/i;

7) quando l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata, che è il soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;

8) **procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale notarile,** nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di **avvocato;**

9) 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 notarile**, rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato; all'offerta dovrà altresì essere allegato un documento di riconoscimento, in corso di validità, del presentatore dell'offerta;

10) dichiarazione sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima, contenente altresì l'indicazione del cognome, del nome, del luogo-data di nascita, del codice fiscale o della partita IVA, del domicilio/residenza, dello stato civile, e del recapito telefonico del/i soggetto/i offerente/i a cui andrà intestato l'immobile. Se l'unico 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 non offerente.

*** **

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE (ART. 583 C.P.C.)

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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 relativa attestazione di conformità.

*** **

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (ART. 590-BIS C.P.C.)

Il creditore che sia 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.

*** **

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione **“TRIB. BG ES. IMM. N. 306/2025”** (titolare effettivo per la corrispondenza bancaria potrebbe risultare essere **“TRIBUNALE DI BERGAMO”**), **IBAN IT 56 J 08940 11100 000000620972**, con causale **“Asta**

lotto ...” (ndr: indicare il numero del lotto per il quale si intende presentare l’offerta); la cauzione dovrà essere accreditata almeno **tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell’offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell’accredito. Non verranno ammesse offerte le cui cauzioni non risulteranno regolarmente accreditate sull’indicato conto corrente alla data e all’orario della vendita.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante storno o bonifico bancario, che saranno eseguiti sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

*** **

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/miglior offerente anche qualora quest’ultimo non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte e nell’eventuale successivo avvio della gara ex art. 573 c.p.c..

*** **

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell’ora indicati nel presente avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all’art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (il cui primo comma prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”), si dispone che **il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti**.

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.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno 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 del sistema all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta, con estratto dell’invito inviato loro via SMS.

In caso di unica e valida offerta d’acquisto, se la stessa sarà 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 risulterà essere inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà nei termini che seguono:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l’immobile ad un 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, il bene sarà assegnato al 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 risulterà essere inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà nei termini che seguono:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Qualora, invece, per l'acquisto del medesimo bene **siano state proposte più offerte valide**, si procederà alla **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata sino alle *ore 15.00 del giorno successivo*; durante il periodo della gara:

- ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia;

- qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica;

qualora non siano state presentate offerte in aumento al termine della gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura 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).

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Non potranno essere prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara.

*** **

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, entro detto termine, NON prorogabile, decorrente dalla data dell'aggiudicazione (termine, come detto, NON soggetto a sospensione nel periodo feriale²), dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione "TRIB. BG ES. IMM. N. 306/2025" (titolare effettivo per la corrispondenza bancaria potrebbe risultare essere "TRIBUNALE DI BERGAMO"), IBAN IT 56 J 08940 11100 000000620972, con causale "**Saldo prezzo**".

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), verrà individuata e determinata dal professionista delegato la parte del prezzo, ragguagliata al credito dell'Istituto per capitale, interessi e accessori nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., che andrà versata all'Istituto mutuante.

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 potranno 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 o similare 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 Notaio ... 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 all'aggiudicatario o direttamente all'Istituto di credito mutuante, che abbia effettuato il versamento, senza aggravio di spese per la procedura.

Nello stesso termine di cui sopra, dovrà essere effettuato, sempre a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione "TRIB. BG ES. IMM. N. 306/2025" (titolare effettivo per la corrispondenza bancaria potrebbe risultare essere "TRIBUNALE DI BERGAMO"), IBAN IT 56 J 08940 11100 000000620972, con causale "**Fondo spese**", il versamento di un fondo spese, di regola pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa indicazione del professionista delegato, e ciò per il pagamento degli oneri tributari inerenti al trasferimento del/i bene/i, nonché dei compensi spettanti al professionista delegato a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salva eventuale integrazione in caso di maggiori spese riscontrate dal professionista medesimo.

In caso di vendita di immobili soggetta ad IVA, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.

Da ultimo, sempre nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con

² Si veda Ordine di Servizio n. 2/2022 della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo, reperibile sul sito istituzionale del Tribunale medesimo, nonché Cass. Civ. 8 giugno 2022, n. 18421.

dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Si rammenta che, in caso di mancato versamento di quanto dovuto dall'aggiudicatario (a titolo di saldo prezzo e/o a titolo di fondo spese) o nel caso in cui non sia resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4, c.p.c. entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto, nel termine di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587 c.p.c.. Verrà quindi disposta una nuova vendita.

*** **

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Le formalità pubblicitarie previste, a cura del professionista delegato referente della procedura, sono le seguenti:

- a. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" (**PVP**) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> del presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie; tale pubblicità sarà necessariamente effettuata 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicato sui seguenti siti: **www.asteannunci.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 e 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 di cui all'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/o sequestri, che saranno cancellate, nei limiti di legge, a cura e a spese della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- e) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario/assegnatario, a cura del custode;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
- h) che per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative all'immobile venduto, qualora non soddisfatte nella procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 2, disp. att. Cod. civ. che dispone: *“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”*.
- Per tutto quanto ivi non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.



*** **



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;
2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;
3. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il Giudice dell'Esecuzione 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.



*** **



Gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica asincrona dal custode giudiziario e dal professionista delegato; **l'assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta telematica potrà essere fornita dai medesimi e/o dal Gestore della Vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.**





Si segnala infine che ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., **le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".**

Bergamo, li 21 maggio 2026



Il professionista delegato
Avv. Francesco BIANCHI

