

STUDIO LEGALE
Avv. MARIAROSA CORTINOVIS

Via Verdi n. 2/2A - 24121 Bergamo

Tel. n. 035-57.888.00 – Fax n. 035-05.14.307

E-mail cortinovis@studiocrm.eu – Pec mariarosa.cortinovis@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva	N. 40/2025 R.G.E.
Giudice Esecuzione	Dott.ssa Angela RANDAZZO
Professionista Delegata	Avv. Mariarosa CORTINOVIS
Custode Giudiziario	Dott. IVAN RINALDI
	Cod. Fisc. RNLVNI82H27I628T
	Tel. n. 035-00.86946
	E-mail: ivan.rinaldi@strinaldi.com

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Mariarosa Cortinovis, con studio in Bergamo, Via Verdi n. 2/2A, nominata Professionista Delegata alla vendita (referente della Procedura) dal Tribunale di Bergamo con ordinanza in data 10.07.2025,

AVVISA CHE

tramite il portale **www.fallcoaste.it** il giorno **17.12.2025, alle ore 15.00**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

nel rispetto delle ordinanze di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 001

UBICAZIONE: Via Longobardica n. 22, 24045 Fara Gera D'Adda (BG).

DESCRIZIONE: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A – Garage o autorimessa [G] di cui al corpo B.

Diritto di piena ed esclusiva proprietà (1/1) di A) Abitazione al Piano 1 costituita da soggiorno/cottura, tre camere, disimpegno e due bagni, **oltre alla cantina** al Piano S1. Superficie complessiva di circa mq. 138,40. E' posta al piano 1 l'abitazione e la cantina al piano S1. L'edificio è stato costruito <nel 1993-1995>, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 per l'abitazione e m. 2,35 per la cantina. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1. **STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:** sufficiente. **CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:** il Perito ha segnalato che <per quanto riguarda le parti comuni si evidenzia che le facciate presentano la zoccolatura staccata in più punti e minime scrostature della rifinitura oltre alla presenza di macchiature prevalentemente nel sottogronda e fessurazioni all'altezza dell'ultimo solaio. Inoltre sono evidenti nella loggia comune a p.1 delle infiltrazioni dal tetto anche se recentemente l'intera copertura dell'edificio condominiale è stato oggetto di un consistente intervento di manutenzione straordinaria>; **B) Box** a p. S1. Superficie complessiva di circa mq. 32,40. E' posto al piano S1. L'edificio è stato costruito <nel 1993-1995>, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1. **STATO DI MANUTENZIONE GENERALE:** sufficiente. **CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:** il Perito ha segnalato che <per quanto riguarda le parti comuni si evidenzia che le facciate presentano la zoccolatura staccata in più punti e minime scrostature della rifinitura oltre alla presenza di macchiature prevalentemente nel sottogronda e fessurazioni all'altezza dell'ultimo solaio. Inoltre sono evidenti nella loggia comune a p.1 delle infiltrazioni dal tetto anche se recentemente l'intera copertura dell'edificio condominiale è stato oggetto di un consistente intervento di manutenzione straordinaria>.

Per le ulteriori e più particolareggiate notizie descrittive dell'immobile in oggetto si fa rinvio alla perizia di stima consultabile sui siti indicati nel presente avviso di vendita.

DATI CATASTALI: Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto dei Fabbricati del

Comune di Fara Gera D'Adda (BG) come segue:

- *Identificativo corpo A: Foglio FA/17, particella 4030, subalterno 17, indirizzo via Longobardica n. 22, piano S1-1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq. 130, rendita € 503,55;*
- *Identificativo corpo B: Foglio FA/17, particella 4030, subalterno 29, indirizzo via Longobardica n. 22, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, superficie mq. 29, rendita € 47,77.*

Si segnala che dai documenti in atti risulta che “il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari <oggetto di vendita> è compreso in un piano di recupero la cui convenzione è stata stipulata dal Segretario Comunale Capo del Comune di Fara Gera D'Adda con atto in data 16.06.1993 n. 823 rep. registrato a Treviglio il 30.06.1993 n. 895 serie I trascritto a Bergamo il 17.07.1993 n.ri 22193/16373”.

NOTIZIE URBANISTICHE-EDILIZIE: L'immobile è stato soggetto alle seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: Ante 1967. Note: l'edificio era preesistente al 01.09.1967.

Numero pratica: 91 -ANNO 1993. Tipo pratica: Concessione edilizia. Per lavori: Piano di recupero denominato Stalù. Oggetto: ristrutturazione. Presentazione in data 27.05.1993 al n. di prot. 4147. Rilascio in data 06.10.1993 al n. di prot. 4147. NOTE: tra le prescrizioni particolari è indicato che le coperture devono essere eseguite in coppi e canale in cotto, i pluviali in rame, soglie e zoccolature in pietra, intonaci di facciata al civile con colorazione di pittura a base di polveri di marmo e/o di terra, tutti i serramenti in legno naturale, le griglie esterne con tipologia a persiane ed alette, parapetti, recinzioni interne, pilastri di facciata è ammesso l'impiego di mattoni fatti a mano, i cortili da pavimentare con materiale naturale.

Numero pratica: 94 -ANNO 1994. Tipo pratica: Concessione edilizia. Per lavori: varianti in corso d'opera alla C.E. n. 91/93 del 06.10.1993. Oggetto: variante. Presentazione in data 24.05.1994 al n. di prot. 4740. Rilascio in data 21.04.1995 al n. di prot. 4740.

Numero pratica: 10488/14132 - ANNO 1995. Tipo pratica: Attestazione di agibilità. Presentazione

in data 30.10.1995 al n. di prot. 10488. Abitabilità/agibilità in data 02.12.1999 al n. di prot. 10488/14132. NOTE: il Responsabile del Servizio Tecnico ha attestato che la richiesta di agibilità presentata in data 30.10.1995 è completa della documentazione e si è verificata la condizione prevista dall'art. 4 DPR 425/1994 (approvazione per decorrenza dei termini). Attestazione a far data dal 02.12.1999 per la seguente consistenza: p. Int. n. 21 accessori e 22 box; p.T. n. 9 abitazioni; p. 1 n. 9 abitazioni, oltre ad un negozio ed un magazzino.

Numero pratica: 8472/2024. Tipo pratica: Comunicazione interventi edilizi liberi. Per lavori: manutenzione ordinaria della copertura. Oggetto: manutenzione ordinaria. Presentazione in data 07.06.2024 al n. di prot. 8472. NOTE: è stata presentata dall'Amministratore del condominio e non è allegato nessun elaborato o altra documentazione.

CONFORMITA' EDILIZIA:

- APPARTAMENTO: NON CONFORME. In perizia si legge quanto segue: "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la superficie interna dell'alloggio è inferiore di circa cm 15 in larghezza e di circa cm 20 in lunghezza rispetto a quanto autorizzato dovuto al maggior spessore dei muri perimetrali e di quelli a separazione delle unità immobiliari (seppure negli elaborati grafici non sono quotati). Inoltre, leggera traslazione dei pilastri interni e delle porte interne. Le aperture esterne, in particolare quelle del soggiorno verso la loggia, la finestra è indicata come portafinestra e la portafinestra ha una larghezza inferiore come la finestra della cottura ma il rapporto aereoilluminante è comunque garantito considerando soggiorno e cottura (aperta su questo) come unico ambiente. Per i due bagni non è indicato negli elaborati il rispetto dei rapporti aereoilluminanti e per il bagno con finestra sulla loggia si ritiene leggermente superiore al limite (si potrebbe installare un estrattore d'aria come se fosse cieco). L'altezza interna è di circa m 2,75 rispetto a quella indicata negli elaborati di m 2,80 ma comunque rispetta la tolleranza costruttiva del 2% e la minima prescritta è di m 2,70. Anche l'altezza della cantina è di circa m 2,35 anziché m 2,50 seppure per questa non c'è un'altezza minima. Prudenzialmente si ritiene di procedere con titolo abilitativo in sanatoria. Regularizzabili

mediante: Permesso di costruire in sanatoria. Descrizione delle opere da aggiornare: piante, prospetti e sezioni”, con previsione di oneri e sanzioni per complessivi € 2.532,00, decurtati dal Perito dal prezzo base d’asta.

- *AUTORIMESSA: NON CONFORME. In perizia si legge quanto segue: “Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il box è più largo di circa cm 20 e quindi la superficie è maggiore di circa mq 1-1,50 rispetto a quella autorizzata che, seppure maggiore di quanto previsto dalle tolleranti costruttive, non incidendo sui parametri urbanistici essendo completamente interrato, è possibile procedere con la sanatoria. Inoltre, la porta verso il cavedio è divenuta finestra. Prudenzialmente si ritiene di procedere con titolo abilitativo in sanatoria. Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria. Descrizione delle opere da aggiornare: piante”, con previsione di oneri e sanzioni per complessivi € 1.516,00, decurtati dal Perito dal prezzo base d’asta.*

CONFORMITA' URBANISTICA: *conformi entrambi i beni immobili.*

CONFORMITA' CATASTALE:

- *APPARTAMENTO: CONFORME. In perizia si legge quanto segue: “... si evidenziano minimi scostamenti nella posizione delle porte e dei pilastri interni oltre all'altezza interna rilevata di m 2,75 anziché m 2,80 ma, trattandosi di modeste modifiche che non incidono sul classamento e consistenza dell'immobile, si conferma comunque la conformità catastale”.*
- *AUTORIMESSA: NON CONFORME. In perizia si legge quanto segue: “Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come meglio precisato nelle difformità edilizie il box ha una superficie maggiore di circa mq 1,50-2,00 rispetto a quella riprodotta nella scheda catastale ed, inoltre, non c'è porta di collegamento con il cavedio ma una finestra. Regularizzabili mediante: variazione catastale. Descrizione delle opere da aggiornare: planimetria catastale”, con previsione di onorari e diritti per € 570,00, decurtati dal Perito dal prezzo base d’asta.*

Si rimanda, in ogni caso, alla perizia tecnica consultabile sui siti di pubblicazione e/o richiedibili al professionista delegato alla vendita.

QUOTA ESECUTATA: 1/1 – DIRITTO DI PROPRIETA'.

STATO DI OCCUPAZIONE: Liberi.

Il Perito ha segnalato spese ordinarie annue di gestione dell'immobile in circa €. 1.300,00; spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora (in parte) scadute alla data della perizia in complessivi €. 4.857,00 circa, che egli ha detratto dal prezzo base d'asta; spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia in circa €. 15.580,00, di cui €. 2.600,00 circa relativi all'ultimo biennio, che egli pure ha detratto dal prezzo base d'asta (in totale, dunque, €. 7.457,00). Si rimanda alla perizia.

PREZZO BASE ASTA: €. **76.800,00** (Euro settantaseimilaottocento/00).

OFFERTA MINIMA, ex art. 571, comma 2, c.p.c.: €. **57.600,00** (Euro cinquantasettemilaseicento/00).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **OFFERTE IN AUMENTO** non potranno essere inferiori a: €. **2.000,00** (Euro duemila/00).

CAUZIONE: almeno **pari al 10% del prezzo offerto.** Imposte di trasferimento ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Lo scrivente Professionista Delegato

D E T E R M I N A

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 le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;**
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del**

pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

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

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

- 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*
- 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
- 3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
- 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

Art. 14

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata

(tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice 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) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati dell'art. 12 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, 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;
- procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del

legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con **bonifico sul conto corrente** intestato a

“PEI 40/2025 TRIB. BERGAMO”,

acceso presso la

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

IBAN IT 98 Y 01005 11100 000000018204

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.

Si precisa che, come da nota del Tribunale di Bergamo del 15.10.2020 prot. n. 2262/2020, pubblicata sul sito del Tribunale stesso, il delegato alle vendite è autorizzato ad accettare le offerte ogni qualvolta riscontri gli accrediti delle cauzioni nel conto corrente della procedura, rispondendo esse ai requisiti di cui all’art. 571 c.p.c..

5) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non 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; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti

partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

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

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

[B]

DISCIPLINA RELATIVA

AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto *sub* punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva che verrà successivamente comunicato dal Professionista Delegato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo, inderogabile ed improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari, di regola, al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario),

l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate *sub* punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si 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, ai fini dell'art. 1193 c.c., 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. Non saranno

ritenuti sussistenti “*giustificati motivi*” per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo *ex art. 569, comma terzo, c.p.c.*

5. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti le ordinanze 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, comma 2, c.p.c.*, in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

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

RENDE NOTO CHE

- a) 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) 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) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, nei limiti di legge, saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) se l'immobile è ancora occupato dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. o da terzi senza titolo, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario/assegnatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura;
- f) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) per le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 4, disp. att. 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”*;
- h) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE CHE

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- le richieste di visita dell'immobile oggetto della presente esecuzione, ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., devono essere formulate unicamente mediante il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e, quindi, la funzione "Prenota visita immobile".

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

STUDIO LEGALE
Avv. MARIAROSA CORTINOVIS

Via Verdi n. 2/2A - 24121 Bergamo

Tel. n. 035-57.888.00 – Fax n. 035-05.14.307

E-mail cortinovis@studiocrm.eu – Pec mariarosa.cortinovis@bergamo.pecavvocati.it

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

Bergamo, 05.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mariarosa Cortinovis