

Professionista Delegato
Avv. Elena Gibellini
Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo
Tel. 035 247500
elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 457/2025 RGEs
G.E.: DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. ELENA GIBELLINI

(CF: GBLLNE75P48G160M - TEL.: 035/247500 -

EMAIL: avv gibellini@gabriellieassociati.com – elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it)

Gestore della Vendita Telematica: Gruppo Edicom 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 12 maggio 2026

AVVISA CHE

tramite il portale www.garavirtuale.it (del Gestore della vendita Gruppo Edicom s.p.a.) il **giorno 22 ottobre 2026 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 - ABITAZIONE CON AUTORIMESSA e AREA URBANA
Valutazione in perizia € 714.400,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 714.400,00

OFFERTA MINIMA CONSENTITA ex art. 571 II c c.p.c.: € 535.800,00

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ubicazione: via Tomaso Edison, n. 19, quartiere Valtesse San Colombano / Monterosso - 24123 Bergamo (Bg).

- Abitazione in villini [A7] e Area Urbana mq 3 di cui al **corpo MAPP 5156 SUB 2 e MAPP. 5155** - Trattasi sostanzialmente di una porzione di fabbricato / villa bifamiliare.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al **corpo MAPP 5156 SUB 3** - Trattasi di autorimessa annessa all'abitazione in villa.

DATI CATASTALI:

Identificativo corpo MAPP 5156 SUB 2 e MAPP. 5155 – Abitazione e Area Urbana:

In Comune di Bergamo, unità censite al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 11, mappale 5155, Via Quintino Basso n. SN, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 3,
- foglio 11, mappale 5156, subalterno 2, Via Tomaso Edison, n.19, piano S1 - T - 1 - 2, comune A794, categoria A/7, classe 6, consistenza 13 vani, superficie 336 MQ, rendita € 1.913,47

Identificativo corpo MAPP 5156 SUB 3 – Autorimessa:

In Comune di Bergamo, unità censita al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 11, particella 5156, subalterno 3, Via Tomaso Edison, n. 17, piano S1, comune A794, categoria C/6, classe 8, superficie 136 mq, rendita € 505,71.

DESCRIZIONE

Trattasi sostanzialmente di una porzione di fabbricato / villa bifamiliare e annessa autorimessa posti in un grazioso contesto residenziale del quartiere di Monterosso a confine con il quartiere di Valtesse - S. Colombano.

Identificativo corpo MAPP 5156 SUB 2 e MAPP. 5155 – Abitazione e Area Urbana

L'accesso all'abitazione avviene da via Tomaso Edison 19 ed il fabbricato si compone di:

- piano (interrato) terra: area scoperta, ingresso, taverna, bagno lavanderia con locale di sgombero e altri tre locali tecnici. Da questo piano si può avere accesso all'autorimessa. Ampia scala e ascensore interno (non funzionante) conducono ai piani superiori.
- piano (terra) primo: ampio soggiorno che include ampia zona pranzo, office, cucina disimpegno e bagno
- piano (primo) secondo: tre camere tutte con bagno padronale e due con cabina armadio (ripostiglio)
- piano (secondo) terzo: ampio locale di sottotetto con bagno.

A quota sopraelevata (considerato catastalmente piano terra) rispetto il piano stradale troviamo ampio giardino.

Superficie complessiva di circa mq 833,00

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile dai 2.80 ai 3.00 metri - sottotetto da 1.05 a 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui "interrati" n. 1

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si presenta in ottimo stato generale e di manutenzione ad eccezione dell'ascensore interno non funzionante e del video del videocitofono (nella parte video).

Identificativo corpo MAPP 5156 SUB 3 – Autorimessa

Trattasi di autorimessa annessa alla abitazione in villa.

Nell'ampio locale autorimessa è stato ricavato un locale di sgombero. Oltre ai collegamenti interni con le parti di fabbricato residenziali, all'autorimessa si accede da via Tomaso Edison civico 17. E' dotata di piccola area esterna e di portone automatizzato in metallo rivestito esternamente in legno. Il locale è pavimentato

Superficie complessiva di circa mq 166,50

E' posto al piano: interrato (terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile dai 2.50 ai 2.80 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si presenta in ottimo stato generale e di manutenzione ad eccezione dell'ascensore interno non funzionante e del video del videocitofono.

Stato dell'immobile: l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come risulta dalla Relazione Peritale in atti, le unità immobiliari sopra descritte sono state edificate in forza delle seguenti **Pratiche edilizie:**

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 6635

Intestazione: LASPED SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1991 al n. di prot. 1426-91-B

Rilascio in data 09/04/1992 al n. di prot. 91-2696

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 9810

Intestazione: LASPED SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE - VARIANTE ALLA CE 6635 DEL 09/04/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1993 al n. di prot. 2696/91

Rilascio in data 04/03/1994 al n. di prot. 91-2696 - 1

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1150/94

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 6635

Intestazione: LASPED SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/12/1991 al n. di prot. 1426-91-B

Rilascio in data 09/04/1992 al n. di prot. 91-2696

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: QUARTIERE VALTESSE SAN COLOMBANO / MONTEROSSO, VIA TOMASO EDISON, 19

Numero pratica: 9810

Intestazione: LASPED SRL

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE - VARIANTE ALLA CE 6635 DEL 09/04/1992

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1993 al n. di prot. 2696/91

Rilascio in data 04/03/1994 al n. di prot. 91-2696 - 1

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 1150/94

Dati precedenti relativi ai corpi: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA

Conformità edilizia:

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA

DI MQ 3 MAPP. 5155.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terreno, una finestra del soggiorno risulta murata internamente. E' rimasto inalterato il vano porta finestra sul prospetto. Al piano secondo, nel sottotetto, è stato ricavato un bagno ed è stato spostato un tavolato

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: chiusura interna di una porta finestra a piano terra.

Formazione tavolati per la costituzione di bagno al piano secondo di sottotetto e spostamento di tavolato in zona accesso al sottotetto.

Oneri di regolarizzazione

SANZIONE AMMINISTRATIVA	€ 1.032,00
ONERI PROFESSIONALI	€ 2.200,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 350,00
OPERE DI RIPRISTINO PRESCRITTE	€ 600,00
Totale oneri:	€ 4.182,00

Note: si precisa che per:

- Conformità Urbanistica, Edilizia e Catastale Stato rilevato: In fase di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un locale adibito a servizio igienico situato nel piano sottotetto. Tale locale

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

presenta un'altezza media interna di circa 2,00 metri ed è dotato di apparecchi sanitari e impianti idrico-sanitari completi.

- Difformità Edilizie e Sanabilità: Dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso il Comune di Bergamo, il suddetto locale non risulta autorizzato. Sotto il profilo edilizio, l'altezza media rilevata è inferiore al limite minimo di 2,40 m previsto per i locali accessori (bagni) dalla normativa nazionale e dal Regolamento Locale d'Igiene. Pertanto, il locale non è regolarizzabile come servizio igienico. Tuttavia, ai sensi del D.P.R. 380/01 e delle semplificazioni introdotte dalla L. 105/2024 ("Salva Casa"), si ritiene procedibile la regolarizzazione del volume tramite Accertamento di Conformità (CILA/SCIA in Sanatoria) esclusivamente con destinazione d'uso "Locale di sgombero" o "Ripostiglio".

Si precisa che l'autorità comunale potrebbe subordinare il rilascio della conformità alla rimozione dei sanitari per rendere il locale coerente con la funzione di deposito.

- Conformità Catastale e Adempimenti per la Vendita: Al fine di garantire la coerenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA.

Pertanto, sotto il profilo catastale si è dovuto eseguire l'aggiornamento della scheda che riporta fedelmente le destinazioni d'uso dei locali che però non trovano riscontro sotto l'aspetto edilizio e sono in violazione delle norme igienico sanitarie. Ne segue che, sotto il profilo edilizio, il locale bagno del piano secondo non potrà avere, nella redazione della cila, tale destinazione d'uso. Si precisa inoltre che la variante rilasciata dal comune prescrive che i locali di sottotetto non potranno essere adibiti ad abitazione neppure temporanea.

Per la pergotenda sul retro giardino non si è trovata alcuna comunicazione / pratica negli archivi comunali.

Tale elemento in edilizia libera è soggetto a comunicazione obbligatoria, deve comunque distare 1.5 metri dal confine e non può superare i 20 mq.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano interrato, nell'autorimessa, è stato ricavato un locale di sgombero.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione delle opere da aggiornare: formazione di pareti in cartongesso al piano interrato per la formazione di locale di sgombero.

Oneri di regolarizzazione

SANZIONE AMMINISTRATIVA € 1.032,00

ONERI PROFESSIONALI € 2.200,00

DIRITTI DI SEGRETERIA € 350,00

OPERE DI RIPRISTINO PRESCRITTE € 600,00

Totale oneri: € 4.182,00

Note: si precisa che per:

- Conformità Urbanistica, Edilizia e Catastale Stato rilevato: In fase di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un locale di sgombero.

- Difficoltà Edilizie e Sanabilità: Dall'esame dei titoli abilitativi depositati presso il Comune di Bergamo, il suddetto locale non risulta autorizzato. Sotto il profilo edilizio, l'altezza media rilevata è di 2,50 m pertanto sanabile con le destinazioni d'uso di accessorio al locale principale di autorimessa.

- Conformità Catastale e Adempimenti per la Vendita: Al fine di garantire la coerenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA. Pertanto, sotto il profilo catastale si deve eseguire l'aggiornamento della scheda che riporta fedelmente le destinazioni d'uso dei locali che però non trovano riscontro sotto l'aspetto edilizio e sono in violazione delle norme igienico sanitarie. Ne segue che sotto il profilo edilizio il locale di sgombero potrà avere, nella redazione della cila, tale destinazione d'uso integrandolo con quanto necessario per il rispetto delle normative igienico sanitarie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità Urbanistica:

Come risulta dalla relazione peritale in atti:

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DIMQ 3 MAPP. 5155.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Conformità Catastale:

Come risulta dalla relazione peritale in atti:

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 2 - ABITAZIONE IN VILLINI e AREA URBANA DI MQ 3 MAPP. 5155.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano secondo di sottotetto è stato realizzato un bagno e risulta spostato un tavolato che delimita l'accesso per ispezione del sottotetto regolarizzabili mediante: sostituzione della planimetria

Descrizione delle opere da aggiornare: inserimento del locale bagno e spostamento di un tavolato.

Note: la variazione catastale è stata predisposta dal sottoscritto così che si possa esprimere la conformità catastale

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

Note: la conformità catastale viene espressa dal sottoscritto CTU in relazione alla variazione catastale dallo stesso predisposta.

Identificativo corpo: MAPP 5156 SUB 3 - AUTORIMESSA.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'ampio locale autorimessa è stato ricavato un locale di sgombero regolarizzabili mediante: sostituzione della planimetria.

Descrizione delle opere da aggiornare: inserimento del locale di sgombero.

Note: la variazione catastale è stata predisposta dal sottoscritto così che si possa esprimere la conformità catastale.

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

Note: la conformità catastale viene espressa da sottoscritto CTU in relazione alla variazione catastale dallo stesso predisposta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente Professionista Delegato

DETERMINA

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente 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 21 ottobre 2026 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;
- al fine di evitare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli indicati dall’art. 573 c.p.c., 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. A pena di inammissibilità dell’offerta, l’offerente deve allegare copia della carta d’identità e, se agisce quale legale rappresentante di società o enti, documentazione idonea a giustificare il potere di rappresentanza. Il presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l’offerente a pena di inammissibilità dell’offerta;
- Per partecipare alle aste non è consentito avvalersi di mediatori o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli eventuali annunci di vendita pubblicizzati presso agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto fra queste e il Tribunale, pertanto, ogni eventuale costo sarà a carico dell’interessato. Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all’ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all’immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento, soltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie.
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

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:
offerta@pvp.dgsia@giustiziadecert.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 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 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 inderogabile, improrogabile e NON soggetto a sospensione nel periodo feriale);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

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 rilasciata 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 "PEI 457/2025 TRIB. BERGAMO", acceso presso BNL Gruppo BNP Paribas, filiale di Bergamo, IBAN IT31N0100511100000000001061 causale "Asta"; la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà risultare accreditata alla data ed all'ora stabilita per la deliberazione sulle offerte.

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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 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.

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine non prorogabile per il deposito del saldo del prezzo e

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

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

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, 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 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 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. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. (che dovrà essere già stata effettuata, a pena di decadenza, all'udienza ex art. 569 c.p.c.) il delegato, sentiti previamente il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) e l'eventuale curatore intervenuto ai sensi del secondo comma del citato articolo, indicherà all'aggiudicatario/assegnatario di versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo del prezzo di aggiudicazione, provvedendo poi il delegato medesimo a pagare entro breve termine al creditore fondiario una parte di tale prezzo, al netto delle ipotizzate spese di procedura. In caso di liquidazione giudiziale o liquidazione controllata del debitore, il delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

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;

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

4. Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; non saranno ritenuti sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma terzo c.p.c.

Le eventuali istanze dell'aggiudicatario di riduzione del fondo spese (o di altro contenuto) devono essere inviate al delegato (non è ammesso il deposito da parte dell'aggiudicatario presso la cancelleria, che non è autorizzata ad acquisirlo), il quale le depositerà nel fascicolo telematico unitamente al proprio motivato parere.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento 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, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 21.11.2007 n. 231.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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 65 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,
- www.astalegale.net,
- www.astegiudiziarie.it,

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

• 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 di stima 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, nei limiti di legge, saranno cancellate a cura e spese della procedura;

g) 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; nel termine previsto per il pagamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare se intende o meno esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 comma ottavo c.p.c.- 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 gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario;

i) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet già indicati.

l) 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;

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

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto.

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. 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,

Professionista Delegato

Avv. Elena Gibellini

Via Brigata Lupi, n. 8 - 24122 Bergamo

Tel. 035 247500

elena.gibellini@bergamo.pecavvocati.it

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.

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*".

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

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, 1 luglio 2026

Il Professionista Delegato
(firmato digitalmente)