

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**PROCEDURA ESECUTIVA N. 49/2025 R.G.E.****Dott. Vincenzo Domenico Scibetta****CUSTODE GIUDIZIARIO : avv. Francesca Gritti****TEL. 035.220536– MAIL: avv.gritti@grittilex.it****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Francesca Gritti – GRTFNC69L52A794Q, con studio in Bergamo, via Brigata Lupi n. 7 – avv.gritti@grittilex.it, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza comunicata in data 22.7.2025

AVVISA CHE

il giorno **3 dicembre 2025 alle ore 15.00**, tramite il portale **www.astetelematiche.it**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO 001 – APPARTAMENTO, CANTINA E BOX PERTINENZIALE

Identificativo corpo: **Appartamento ad uso civile e cantina:** via Pasubio n. 2, Stezzano (BG)
Abitazione di tipo economico [A3] con accesso pedonale in comune con altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale e con accesso carrale.
Posto al secondo piano del complesso denominato "MINA", il trilocale con soggiorno e cucina in open space, due bagni e due camere da letto ed un disimpegno. Sono presenti due balconi, uno con accesso sul soggiorno (lato est) mentre il secondo con accesso sulla camera da letto (lato ovest).

DATI CATASTALI:Identificato al catasto Fabbricati

-foglio 7, particella 7316, subalterno 6, indirizzo via Pasubio n. 2, comune Stezzano, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 94 mq., rendita € 387,34.

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: appartamento: facciata esterna, facciata esterna su pubblica via, su altra unità immobiliare e vano scala condominiale. cantina: sub 1 (vano scala condominiale), terrapieno sub 9, sub 701 (altra U.I.), sub. 1 (corridoio condominiale).



Identificativo corpo: **autorimessa**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo autorimessa – Via Pasubio n. 2 – Stezzano – BG, posta al piano interrato con accesso carrale dal corsello condominiale.

DATI CATASTALI:

Identificato al catasto Fabbricati

-foglio 7, particella 7316, subalterno 15, indirizzo via Pasubio n. 2, comune Stezzano, categoria C6, classe 2, consistenza 27mq., superficie 30 mq., rendita € 72,51.

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: sub 16 (U.I.), terrapieno, sub. 1 (locale tecnico), sub. 14 e 17 (U.I.), sub. 1 (corsello condominiale).

Stato occupazione dell'immobile: occupato dai proprietari esecutati e dai familiari

valore immobiliare al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova: € 147.004,10=

offerta minima consentita ex art. 571 II co. c.p.c.: € 110.253,08=

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00= (duemila).

LOTTO 002 – AUTORIMESSA

Identificativo corpo: **Autorimessa:** via Pasubio n. 2, Stezzano (BG)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo autorimessa 1 – Via Pasubio n. 2 – Stezzano – BG, posta al piano interrato con accesso pedonale e carrale, tramite il corsello condominiale, posta all'interno dell'unità condominiale "Mina".

DATI CATASTALI:

Identificato al catasto Fabbricati

-foglio 7, particella 7316, subalterno 16, indirizzo via Pasubio n. 2, comune Stezzano, categoria C6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 19 mq., rendita € 47,26.

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: terrapieno sub 15, sub. 1 (corsello condominiale).

Stato occupazione dell'immobile: occupato dai proprietari esecutati e dai familiari

valore immobiliare al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova: € 15.469,06=

offerta minima consentita ex art. 571 II co. c.p.c. : € 11.601,79 =

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00= (mille).

D E T E R M I N A

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

(A)

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi;
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale (i c.d. "presentatori"), 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. Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**
- il presentatore deve essere altresì il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica;
- le offerte dovranno essere formulate accedendo al portale del gestore della vendita telematica, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l'offerta, seguendo infine le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo Offerta telematica. Il file criptato dell'offerta telematica, che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata **del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
- le offerte, che si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, 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. 12Modalità 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.

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.

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.

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 o al soggetto presentatore offerente che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La

procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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 soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);

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

g) gli indirizzi previsti agli artt.12, 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:

- il 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 e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora 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 cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale;
- procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale o copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa e allegata all'offerta, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato per persona da nominare;
- 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 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 sottoscritta dall'offerente di aver preso completa visione della perizia di stima., contenente l'indicazione del cognome, del nome, del luogo e data di nascita, del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente

cui andrà intestato l'immobile.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO EX ART. 590 bis c.p.c.

Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista delegato, nei 5 gg 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.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE ex art. 583 c.p.c.:

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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a **"TRIB. BG - RGE 49/2025 CAUZIONI"**, acceso presso la BNL - Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., IBAN:

IT 31Z0100511100000000018221 con causale **"Asta R.G. 49/2025 Versamento Cauzione"**;

la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

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 o maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

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

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.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta è inferiore al prezzo base d'asta, si opererà come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicazione dell'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;
- Qualora invece non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno al prezzo 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 caso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:
- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il professionista delegato procederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15.00 del giorno successivo a quello fissato per l'esame delle offerte, facendo attenzione che questo non cada di sabato o in giorni festivi.

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 lavorativo.

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 di importo pari o superiore al

detto prezzo; all'offerente che non risulta aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il verbale di gara verrà redatto secondo quanto disposto dall'art. 23 del D.M. Giustizia 26.2.2015 n. 32.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (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, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato comunque entro detto termine non prorogabile, decorrente dalla data di aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione "**Trib. BG – RGE 49/2025**" acceso presso la BNL – Banca Nazionale del Lavoro – **IBAN: IT 54 Y 01005 1100 000000018220** con causale "**saldo prezzo**".

(B)

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Entro il medesimo termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine di 120 gg dalla data di aggiudicazione (non soggetta a sospensione feriale) dovrà essere versato su predetto conto corrente bancario con causale "**Fondo spese**", oltre al prezzo, un fondo spese determinato nella misura forfettaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento, nonché per i compensi del professionista delegato a norma del decreto Ministeriale n. 227 del 2015 per la registrazione, la trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo eventuali integrazione in caso di maggior spese riscontrate dal professionista stesso.

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

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, accessorie 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 professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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;

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento di quanto dovuto dall'aggiudicatario, sia a titolo di saldo del prezzo che a titolo di oneri accessori, entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto, nel termine di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Verrà quindi disposta una nuova vendita.

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'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231.

8. 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 (PVP) del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, ove siano presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astejudiziariae.it, www.fallcoaste.it

R E N D E N O T O

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,

l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, 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;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con l'ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet sopra individuati;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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

A V V E R T E

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

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

- che una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica (denominata "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica") è reperibile sul sito <http://pst.giustizia.it/PST>, nella sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";
- 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.

Bergamo, lì 10 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avvocato

Francesca

