

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO****G.E. DOTT.SSA ANGELA RANDAZZO****PROCEDURA ESECUTIVA N. 559/2024 R.G.E.****CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA PAOLA ORLANDINI****C.F. RLNPLA74B56A794E - TEL. 035/211531 – EMAIL PAOLA.ORLANDINI@STUDIO-ORLANDINI.EU****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****I ESPERIMENTO**

L'Avv. Claudia Badon, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 23.10.2025

**AVVISA CHE**tramite il portale "**www.fallcoaste.it**"**il giorno 30 Luglio 2026, alle ore 15:30,**

avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

**LOTTO 1****In Comune di Cenate Sotto (24049)****Via Verdi 35-37 – Via Locatelli 15**

Piena proprietà, quota intera, di ufficio al piano terra con ingresso da via G. Verdi n. 37 e n. 35, composto da 5 locali oltre 2 bagni, ingresso e disimpegno con annessa quota di 1/4 dell'autorimessa collettiva al piano interrato, con accesso da via Locatelli 15, e quota di 1/4 di giardino pertinenziale comune, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Fg 6, part. 2543, sub. 1 BCNC.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**1) quota 1/1:**

**Foglio 6, particella 2543, subalterno 2**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6, superficie 277 mq, rendita € 1.022,58;

**Confini:** l'ufficio confina un lato strada e da un secondo lato: strada; da un terzo lato a.u.i;

**2) quota ¼ indivisa:**

**Foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano interrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 174 mq, superficie catastale 361 mq, rendita € 260,61;



Identificato al Catasto Terreni del predetto Comune:

**Foglio 9, particella 2544**, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € 18,31, reddito agrario: € 16,79;

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti. Tipo pratica: concessione edilizia con contributo. Per lavori: di manutenzione straordinaria Oggetto: ristrutturazione Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186;

Conformità urbanistica: il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il Perito ha dichiarato la conformità edilizia;

Conformità catastale: il Perito Estimatore ha dichiarato la conformità catastale

NOTE PER GLI OFFERENTI: il Perito Stimatore a seguito delle osservazioni della Società esecutata ha precisato che *"In corrispondenza del muro perimetrale dell'ufficio oggetto del Lotto di vendita, è presente una porta finestra prospiciente la porzione di portico esclusivo del sub 3 (inserito nel Lotto di vendita 4), che rappresenta l'unica possibilità di accesso del sub 2 all'area esterna comune, senza dover uscire sulla via Verdi e rientrare dal cancello di accesso alle abitazioni da via Locatelli. Pertanto, non essendoci ad oggi, visto l'esistenza di un unico proprietario dell'intero compendio immobiliare, una servitù di passo, si evidenzia che, ai fini di una vendita frazionata, si renderà necessario la regolamentazione del passaggio, istituendo: o una servitù di passo, con relative trascrizioni/registrazioni formali, oppure un diritto di passo, basato su accordi personali o contratti tra privati. Per non ledere la privacy ed il diritto di godimento del portico esclusivo di cui al sub 3, il passaggio potrebbe essere limitato allo spazio compreso tra la scala esterna e la parete perimetrale su cui è presente la porta finestra, come rappresentato, in colore rosso, nell'ipotesi della scrivente nella documentazione posta in allegato (Fig.1 e Fig.2). Si precisa inoltre che, come si evince dagli elaborati progettuali in atti comunali e catastali allegati (Fig.1 e Fig.2, l'area d'ingresso per gli uffici è identificata prospiciente l'accesso da via Verdi n. 37 (da cui ha avuto accesso anche la scrivente), trattandosi di una unica unità immobiliare, con suddivisioni interna di uffici, non autonomi dal punto di vista degli accessi. Da cui, gli ingressi, come ben evidenziato anche catastalmente (Fig. 2), sono due distinti: uno da via Verdi n. 37 per l'unità direzionale e uno da via Locatelli, 15 per le abitazioni (oltre che per le autorimesse e locali accessori privati e l'area esterna comune. Infine, si rileva una "promiscuità" interna, a livello edilizio, per la presenza di una porta interna, al piano terra, tra il sub 2 (oggetto del presente lotto di vendita) e il sub 4 (Lotto 3) che, seppur chiusa a chiave, dovrà essere tamponata in modo permanente, ai fini della vendita in lotti, per l'effettiva autonomia delle due distinte unità immobiliari"*.

Il Perito non ha attestato l'esistenza di certificato/segnalazione certificata di agibilità.

La vendita sarà in regime di esenzione IVA.

Stato occupazionale dell'immobile: il cespite dalle dichiarazioni del Custode risulta occupato senza titolo;

Prezzo base d'asta:

**Euro 314.622,14**

Offerta minima:  
**Euro 235.966,61**

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

**LOTTO 2**

**In Comune di Cenate Sotto (24049)  
Via Verdi 35-37 – Via Locatelli 15**

Piena proprietà, quota intera, di appartamento trilocale al piano primo, con accesso da via Locatelli, composto da ingresso, cucina soggiorno, due camere, due bagni, con annessa lavanderia al piano terra; autorimessa esclusiva al piano terra; quota di ¼ dell'autorimessa collettiva al piano interrato, 1/4 di giardino pertinenziale comune, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Fg 6, part. 2543, sub. 1 BCNC.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1) quota 1/1:

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 5**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 123 mq, rendita € € 336,99;  
- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 7**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 32 mq, rendita € € 56,19;  
Confini: l'appartamento confina da due lati androne d'ingresso e cortile comuni, da un terzo lato Prospetto su via Locatelli; - il box confina: da un lato ingresso-vano scale; da un secondo lato cortile comune, da un terzo lato lavanderia sub 5;

2) quota ¼ indivisa:

**Foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, superficie catastale 361 mq, rendita € 260,61;

Identificato al Catasto Terreni del predetto Comune:

**Foglio 9, particella 2544**, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € 18,31, reddito agrario: € 16,79;

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti. Tipo pratica: concessione edilizia con contributo. Per lavori: di manutenzione straordinaria Oggetto: ristrutturazione Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186;

Conformità urbanistica: il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il Perito ha dichiarato la conformità edilizia;

Conformità catastale: il Perito Estimatore ha dichiarato la conformità catastale



NOTE PER GLI OFFERENTI: Il Perito Stimatore ha precisato che *“Il Quadro Elettrico Generale, dell'intero edificio, è localizzato nella lavanderia di cui al sub 5, pertanto, si rivela una promiscuità tra “cosa comune/cosa privata” che va risolta, ma non ne ravvede la complessità visto che, la parete perimetrale del locale accessorio, confina ed è in comune con l'androne/ingresso comune di accesso da via Locatelli, dove è ubicato, tra l'altro, il Quadro di Arrivo Enel. Pertanto, si tratterebbe di spostare all'esterno il Quadro Elettrico Generale, sulla parte comune, e provvedere all'installazione di contatori autonomi, il tutto inserito e protetto con cassette/armadi facilmente reperibili in commercio, atti a tale scopo. La spesa necessaria, facente parte della rivisitazione impiantistica per rendere auto nome le varie utenze, sarà ripartita tra tutti i lotti di vendita”*.

Il Perito non ha attestato l'esistenza di certificato/segnalazione certificata di agibilità.

La vendita sarà in regime di esenzione IVA.

**Stato occupazionale dell'immobile:** il cespite dalle dichiarazioni del Custode risulta libero;

Prezzo base d'asta:

**Euro 165.080,35**

Offerta minima:

**Euro 123.810,26**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00**

### **LOTTO 3**

**In Comune di Cenate Sotto (24049)**

**Via Verdi 35-37 – Via Locatelli 15**

Piena proprietà, quota intera, di appartamento trilocale al piano primo, con accesso da via Locatelli, composto da: soggiorno-cucina, due camere, due bagni, disimpegno, terrazza con scala d'accesso esterna, con annessi, lavanderia, ripostiglio e bagno al piano terra, posto auto coperto al piano terra, quota di ¼ dell'autorimessa collettiva al piano interrato, ¼ di giardino pertinenziale comune, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Fg 6, part. 2543, sub. 1 BCNC.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1) quota 1/1:

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 702**, indirizzo Via Locatelli, 15, piano T-1, comune Cenate Sotto, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 561,65;

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 6**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 43,43;

Confini: l'appartamento confina P. Terra: da un lato cortile comune, da un secondo lato posto auto coperto sub 6, da un terzo lato ufficio sub 2. P. Primo: da due lati prospetto su cortile comune, da un terzo lato appartamento sub 701; - il posto auto confina: da due lati cortile comune, da un terzo lato u.i. sub 702.

2) quota ¼ indivisa:

**Foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, indirizzo Via G.Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, superficie catastale 361 mq, rendita € 260,61;

Identificato al Catasto Terreni del predetto Comune:

**Foglio 9, particella 2544**, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € 18,31, reddito agrario: € 16,79;

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti. Tipo pratica: concessione edilizia con contributo. Per lavori: di manutenzione straordinaria Oggetto: ristrutturazione Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186;

Conformità urbanistica: la perizia afferma la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il perito non ha dichiarato la conformità edilizia in relazione al solo appartamento rilevando le seguenti difformità: *“Scala interna di collegamento, realizzata nel locale destinato in origine a lavanderia, diventato di fatto Locale ingresso-disimpegno. La realizzazione della scala, in posizione centrale, non inficia sul collegamento e la fruizione originaria dei locali al Piano terra adiacenti (Ripostiglio -Cantina per i vini e Bagno). La scala, al Piano Primo, si apre nel locale soggiorno, in corrispondenza della parete divisoria con il bagno. -Piano Terra: Chiusura con tavolato e porta per realizzazione disimpegno, antistante il bagno e la porta di collegamento con l'ufficio adiacente (sub 2). -Piano Primo: Realizzazione di parete vetrata per divisione soggiorno-pranzo e cucina. Chiusura porta di accesso e collegamento camera-bagno, con annessione del locale bagno all'appartamento adiacente (sub 3) Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: -Modiche della consistenza immobiliare originaria degli appartamenti identificati ai sub 3 e sub 4, per annessione locale bagno del sub 4, all'appartamento sub 3 adiacente. -Scala interna di collegamento PT-P1. - Antibagno/Disimpegno tavolato con porta PT -Elemento divisorio Soggiorno- Cucina P1 Oneri di regolarizzazione Spese tecniche per Pratica edilizia SCIA in sanatoria, compresi diritti segreteria e sanzione pecuniaria Spese tecniche per aggiornamento catastale Pratica Docfa sub 4, con redazione schede aggiornate Pt e P1, compresi diritti catastali € 4.000,00 € 1.000,00 Totale oneri: € 5.000,00”*;

Si precisa che nel corso della procedura esecutiva e successivamente al deposito della perizia il cespite è stato regolarizzato catastalmente con VARIAZIONE del 25/03/2026 Pratica n. BG0083190 in atti dal 25/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83190.1/2026) con cui è stato soppresso il sub 4 e creato il sub 702;

Conformità catastale: il Perito Estimatore ha dichiarato la conformità catastale del cespite regolarizzato in corso di procedura;

Tutte le spese sopra preventivate sono già state detratte dal prezzo di vendita.

NOTE PER GLI OFFERENTI: Il Perito Stimatore ha precisato che *“Si evidenzia che i comandi di gestione della fontana sita nell'area comune, sono indicati, nel progetto in atti comunali, all'interno del locale accessorio al piano terra (sub 4), oggetto del presente lotto di vendita. Pertanto, per risolvere la promiscuità rilevata tra “cosa comune /cosa privata”, andranno*



*ripensati al di fuori, in modo da essere accessibili a tutti, oltre a garantire così il rispetto della privacy dell'unità immobiliare sub 4. La spesa necessaria, facente parte della rivisitazione impiantistica per rendere autonome le varie utenze, sarà ripartita tra tutti i lotti di vendita. (Ai fini di una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione posta in allegato). Infine, si rileva un'altra "promiscuità" interna, a livello edilizio, per la presenza di una porta interna, al piano terra, tra il sub 2 (Lotto 1) e il sub 4 (oggetto del presente lotto di vendita) che, seppur chiusa a chiave, dovrà essere tamponata in modo permanente, ai fini della vendita in lotti, per l'effettiva autonomia delle due distinte unità immobiliari".*  
Il Perito non ha attestato l'esistenza di certificato/segnalazione certificata di agibilità.

La vendita sarà in regime di esenzione IVA.

**Stato occupazionale dell'immobile:** il cespite al momento della perizia e dalle dichiarazioni del Custode risulta occupato senza titolo;

Prezzo base d'asta:

**Euro 265.520,36**

Offerta minima:

**Euro 199.140,27**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 2.000,00**

#### **LOTTO 4**

**In Comune di Cenate Sotto (24049)**

**Via Verdi 35-37 – Via Locatelli 15**

Piena proprietà, quota intera, di appartamento al piano primo, con accesso da via Locatelli e ingresso da scala esterna esclusiva al piano terra composto, da: cucina, pranzo-soggiorno, quattro camere, due bagni, due disimpegni, portico al piano primo, con annessi altro portico e pozzo al piano terra, n. 2 autorimesse contigue al piano terra, quota di 1/4 dell'autorimessa collettiva al piano interrato, 1/4 di giardino pertinenziale comune, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni di cui al Fg 6, part. 2543, sub. 1 BCNC.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

1) Quota 1/1:

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 701**, indirizzo Via Locatelli, 15, piano T-1, comune Cenate Sotto, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53 (Appartamento);

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 8**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 35,12 (Autorimessa);

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 9**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano T, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 35,12 (Autorimessa);

Confini: l'appartamento confina a P. Terra: da un lato cortile comune, da un secondo terzo lato ufficio sub 2. P. Primo: da due lati prospetto su cortile comune, da un terzo lato Prospetto su Via

G. Verdi; - il box sub. 8 confina: Da due lati cortile comune, da un secondo lato u.i. sub 9; - il box sub. 9 confina: Da tre lati cortile comune, da un lato u.i. sub 8;

2) quota  $\frac{1}{4}$  indivisa:

- **Foglio 6, particella 2543, subalterno 10**, indirizzo Via G. Verdi, 37, piano interrato, comune Cenate Sotto, categoria C/6, classe 1, consistenza 174,00 mq, superficie catastale 361 mq, rendita € 260,61;

Identificato al Catasto Terreni del predetto Comune:

- **Foglio 9, particella 2544**, qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 2.955 mq, reddito dominicale: € 18,31, reddito agrario: € 16,79;

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: Numero pratica: 99/89 Reg. Costr. e successive varianti. Tipo pratica: concessione edilizia con contributo. Per lavori: di manutenzione straordinaria Oggetto: ristrutturazione Rilascio in data 17/03/1990 al n. di prot. 5186;

Conformità urbanistica: il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il perito non ha dichiarato la conformità in quanto "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Annessione del locale bagno, originariamente dell'appartamento adiacente (sub 4), con realizzazione di porta di collegamento con il locale antistante (in atti bagno), allo stato di fatto destinato a camera singola. Quest'ultima, nella documentazione in atti comunali, individua il secondo bagno dell'appartamento 3, avente superficie utile pari a 11.92 mq e finestra di m 1,50x 1,30. Pertanto, l'attuale destinazione del locale da bagno a camera è fattibile. -Ampliamento apertura di collegamento parete divisoria cucina-pranzo -Realizzazione vetrata unica nel locale soggiorno, antistante il portico, in luogo dei due distinti serramenti originari Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria Descrizione delle opere da aggiornare: -Modifiche della consistenza immobiliare originaria degli appartamenti identificati ai sub 3 e sub 4, per annessione locale bagno del sub 4, all'appartamento sub 3, con indicazione della nuova destinazione d'uso dello locale, da bagno a camera. -Rappresentazione grafica serramento e parete divisoria cucina-pranzo Oneri di regolarizzazione Spese tecniche per Pratica edilizia SCIA in sanatoria, compresi diritti segreteria e sanzione pecuniaria € 3.000,00 Spese tecniche per aggiornamento catastale Pratica Docfa sub 4, con redazione schede aggiornate Pt e P1, compresi diritti catastali € 1.000,00 Totale oneri: € 4.000,00";

Si precisa che nel corso della procedura esecutiva e successivamente al deposito della perizia il cespite è stato regolarizzato catastalmente con VARIAZIONE del 25/03/2026 Pratica n. BG0083190 in atti dal 25/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83190.1/2026) con cui è stato soppresso il sub 3 e creato il sub 701;

Conformità catastale: il Perito Estimatore ha dichiarato la conformità catastale del cespite regolarizzato in corso di procedura;

Tutte le spese sopra preventivate sono già state detratte dal prezzo di vendita.

NOTE PER GLI OFFERENTI: Il Perito Stimatore ha precisato che "In corrispondenza del muro perimetrale dell'ufficio sub 2, oggetto di altro lotto di vendita (Lotto 1), è presente una porta finestra prospiciente la porzione di portico esclusivo del sub 3, che rappresenta l'unica possibilità di accesso del sub 2 all'area esterna comune, senza dover uscire sulla via Verdi e rientrare dal cancello di accesso alle abitazioni da via Locatelli. Pertanto, non essendoci ad oggi, visto l'esistenza di un unico proprietario dell'intero compendio immobiliare, una servitù di passo, si evidenzia che, ai fini di una vendita frazionata, si renderà necessario la regolamentazione del passaggio, istituendo: o una servitù di passo, con relative

trascrizioni/registrazioni formali, oppure un diritto di passo, basato su accordi personali o contratti tra privati. Per non ledere la privacy ed il diritto di godimento del portico esclusivo di cui al sub 3 (oggetto del presente Lotto di vendita), il passaggio potrebbe essere limitato allo spazio compreso tra la scala esterna e la parete perimetrale su cui è presente la porta finestra, come rappresentato, in colore rosso, nell'ipotesi della scrivente, nella documentazione posta in allegato (Fig.1 e Fig.2). Si precisa inoltre che, come si evince dagli elaborati progettuali in atti comunali e catastali (Fig.1 e 2, in allegato), l'area d'ingresso per gli uffici sub 2 (oggetto di altro lotto di vendita, Lotto 1), è identificata prospiciente l'accesso da via Verdi n. 37 (da cui ha avuto accesso anche la scrivente), trattandosi di una unica unità immobiliare, con sud divisioni interna di uffici, non autonomi dal punto di vista degli accessi. Da cui, gli ingressi, come ben evidenziato anche catastalmente (Fig. 2), sono due distinti: uno da via Verdi n. 37 per l'unità direzionale e uno da via Locatelli, 15 per le abitazioni (oltre che per le autorimesse e locali accessori privati e l'area esterna comune)".

Il Perito non ha attestato l'esistenza di certificato/segnalazione certificata di agibilità.

La vendita sarà in regime di esenzione IVA.

**Stato occupazionale dell'immobile:** il cespite al momento della perizia e dalle dichiarazioni del Custode risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura,

Prezzo base d'asta:

**Euro 339.564,28**

Offerta minima:

**Euro 254.673,21**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

**Euro 2.000,00**

#### INFORMAZIONI IMPORTANTI IN RELAZIONE A TUTTI I LOTTI POSTI IN VENDITA

Come riferito nella perizia integrativa e nei successivi chiarimenti, l'Esperto Stimatore ha evidenziato:

*“SITUAZIONE IMPIANTI GENERALE: a) Impianti non suddivisi, ad oggi unica utenza e unico contatore Enel, Gas e Acqua Si evidenzia la necessità della separazione e rivisitazione impiantistica, laddove necessario, in vista di una vendita frazionata a soggetti diversi e, quindi, con la costituzione implicita del Condominio. Si precisa, innanzitutto, che, la separazione degli impianti e, quindi, la realizzazione di un unico contatore con unico contratto di fornitura per ciascuna unità abitativa e per l'ufficio (con le annesse pertinenze/locali accessori di proprietà esclusiva, così come definite nei singoli lotti di vendita), è obbligatoria, per legge, per la fornitura elettrica e per quella del gas, ma non per l'acqua, che può rimanere di carattere condominiale. È situazione comune, infatti, avere un unico contatore dell'acqua condiviso tra più unità immobiliari, dove la spesa è ripartita secondo i millesimi di proprietà. Pertanto, si tratterà di provvedere a nuovi e singoli allacciamenti solo per il gas e per l'energia elettrica. In merito all'aspetto elettrico e, nello specifico, al Quadro Elettrico Generale, localizzato nella lavanderia annessa all'unità abitativa sub 5, la scrivente rivela una promiscuità tra “cosa comune/cosa privata” che va risolta, ma non ne ravvede la complessità, visto che, la parete perimetrale del locale accessorio, confina ed è in comune con l'androne/ingresso comune di accesso da via Locatelli, dove è ubicato, tra l'altro, il Quadro di Arrivo Enel. Pertanto, si tratterebbe di spostare all'esterno il Quadro Elettrico Generale, sulla parte comune, e provvedere all'installazione di contatori autonomi, il tutto inserito e protetto con cassette/armadi facilmente reperibili in commercio, atti a tale scopo. Stesso ragionamento, dicasi per i comandi gestione fontana area comune, indicati nel progetto in atti comunali, nel locale accessorio al piano terra (sub 4), che potranno essere ripensati al di fuori, in modo da essere accessibili a tutti, garantendo la privacy*

per l'unità immobiliare. (Ai fini di una migliore comprensione di tutto quanto sopra descritto, si rimanda alla documentazione posta in allegato). b) Commistione e promiscuità per la localizzazione di impianti ad uso comune, in porzioni esclusive di singole unità immobiliari, quali: impianto di irrigazione giardino comune gravante sul sub 3 (localizzato nel pozzo al piano terra) e locale distribuzione dell'acqua localizzato all'interno di un vano sottoscala. In merito, la scrivente evidenzia che non è inusuale trovare situazioni simili sul mercato, quando trattasi di un intero edificio, con più unità immobiliari, appartenenti in origine ad un unico proprietario. Di conseguenza, a seguito di vendita frazionata a soggetti diversi, sorgendo il Condominio, ci si può trovare di fronte ad impianti condominiali, posti in locali di proprietà di uno o più condomini, che possono rimanere laddove localizzati allo stato di fatto, dal proprietario unico originario, pre-frazionamento. Si tratterà, ovviamente di procedere alle opportune regolamentazioni del caso, condominiali o di legge, in merito ad eccesso, manutenzione, gestione, visto la promiscuità tra "cosa comune/cosa privata", in quanto gli impianti dovranno essere comunque mantenuti a beneficio del Condominio, con conseguente ripartizione delle spese tra tutti i condomini, in base ai millesimi di proprietà, come di prassi".

## DETERMINA

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

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro 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;**
- Per partecipare alle aste non è consentito avvalersi di mediatori e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli eventuali annunci di vendita pubblicizzati presso agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto fra queste e il Tribunale, pertanto, ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento, soltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie.
- le offerte 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

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 nell'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 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. 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, 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 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 delle 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.

- 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 "PROC. ESEC. IMM. RGE 559/2024",

**IBAN: IT89C089401110000000620844**

acceso presso la BCC Bergamasca e Orobica S.C. con causale "*Asta Lotto n. ...*";

**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;

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 esecutati, 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, 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 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 (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 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;

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;

6. sempre nel medesimo termine 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..

## **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 sono 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 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

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

## RENDE NOTO

**a)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

**c)** che per 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, nei limiti di legge, 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)** tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario;

**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 artt.571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del

pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;  
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### INFORMA

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

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

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, lì 29.04.2026.

Firmato digitalmente dal professionista delegato  
Avv. Claudia Badon

