

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO****G.E. DOTT. SSA ANGELA RANDAZZO****PROCEDURA ESECUTIVA N°7/2023 R.G.E****CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ROSANNA BENIGNI C.F. BNGRNN67E70A794W****TEL. 035/0401218 EMAIL rosannabenigni@hotmail.com****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****I ESPERIMENTO**

L'Avv. Simone Minola nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 19.11.2024 e successiva integrazione

AVVISA CHE

tramite il portale www.fallcoaste.it del gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. il **giorno 07 maggio 2026 ore 15,00 (termine ultimo per presentazione offerta 06 maggio 2026 ore 12.00)** 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 FINO DEL MONTE

Alla via G. Marconi n. 65 porzione di villa bifamiliare disposta su tre livelli (piano interrato, rialzato e primo)

Al piano rialzato si compone da: terrazzo (da cui avviene l'accesso all'immobile), soggiorno, cottura, disimpegno, servizio wc e ripostiglio, vano scale; piano primo: disimpegno con vano scale, tre camere, bagno e tre balconi (la scheda catastale rappresenta invece due balconi); piano seminterrato: taverna non assentita adibita in spazio abitativo (la scheda catastale rappresenta invece una cantina).

in diritto di piena proprietà per quota 1/1

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

L'immobile sopradescritto è distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fino del Monte, foglio 7, particella 860, subalterno 1, piano S1 -T - I, indirizzo via Guglielmo Marconi n. sn, categoria A/7 classe 1 consistenza 6,5 vani, dati di superficie: totale 140 mq; totale escluse aree scoperte 132 mq; rendita euro 520,33;

Alla via G. Marconi n. 65 : corsello di manovra ed accesso alle autorimesse di cui al mappale 860 sub. 3 (facente parte del lotto 2) e sub. 4 (non oggetto di vendita). Catastralmente si segnala che l'immobile è una autorimessa.

in diritto di piena proprietà per quota 1/2

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

L'immobile sopradescritto è distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fino del Monte, foglio 7, particella 860, subalterno 5, piano s1, indirizzo via Guglielmo Marconi n. 65, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq, superficie 113 mq, rendita euro 210,40;

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'edificio come previsto per legge (artt. 1117 e ss. del c.c.) e/o per l'uso a cui sono destinati.

Avvertenze: Come evidenziato nella perizia di stima "si segnala che, il locale caldaia al servizio della porzione sub 1, è stato realizzato nella cantina della porzione immobiliare sub 2, adiacente al locale caldaia di quest'ultima. Detta realizzazione "promiscua", di cui non si ha avuto riscontro nella documenta-zione comunale esaminata, se fino ad oggi, trattandosi di un'unica proprietà, può essere risultata ininfluente, allo stato attuale di suddivisione e vendita in due Lotti separati, pone ovviamente un problema, non solo di difformità edilizia, ma soprattutto, di interferenza tra due porzioni che individueranno due diversi lotti di vendita. La scrivente, pertanto, non può che segnalare l'anomalia, evidenziando che, al di là della sanabilità o meno dei due locali caldaia, ai fini della commerciabilità e suddivisione in due Lotti distinti, così come individuati dalla scrivente, secondo l'attuale accatastamento, la condizione/ipotesi più opportuna sarà la rimessa in pristino della situazione originaria, così come in atti comunali, per superare l'aspetto di promiscuità e di interferenze di proprietà che si verrebbero a creare, nel caso dell'acquisto dei due lotti, da parte di due diverse proprietà. Il che comporterà ovviamente spese e oneri per demolizioni e spostamento della caldaia"

L'immobile di cui al mappale 860 sub. 1 risulta libero da persone. Risulta la presenza di beni mobili.

L'immobile di cui al mappale 860 sub. 5 risulta occupato senza titolo opponibile.

NOTIZIE URBANISTICO – EDILIZIE

Dalla perizia di stima risulta che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 194

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1972 al n. di prot. 383

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1973 al n. di prot.

NOTE: -Nel documento di rilascio della Licenza di Costruzione, viene indicato al punto 22) che "la presente sostituisce le licenze n. 178 e 182". - Abitabilità decorrenza dal 3.11.1973 (Vedi sopra data rilascio)

Numero pratica: C.E n. 88/L Reg. Costr.

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: Copertura dello scivolo di accesso ai boxes; formazione di due balconi e costruzione di archi sui balconi esistenti

Oggetto: Locali accessori

Rilascio in data 15/04/1989 al n. di prot.

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

Conformità edilizia:

Il perito non ha dichiarato la conformità edilizia degli immobili.

In particolare nella perizia si evidenzia quanto segue: “Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Rialzato: Porticato con archi non realizzato (presente in entrambe le pratiche edilizie in atti) Piano seminterrato- Lo spazio originario della cantina in realtà individua: una taverna completa di finiture (pavimento e rivestimento) come spazio abitativo, impianti, lavello e fornello; un bagno-lavanderia ubicato nel sottoscala. L'autorimessa è stata trasformata totalmente in uno spazio abitativo (camera), completo di finiture (sia pavimento che rivestimento, tipiche di spazi abitativi); inoltre, al posto della porta di accesso all'autorimessa, è stata realizzata una porta per l'accesso pedonale. Infine i due spazi (appunto, in atti cantina e box) risultano collegati tra loro, individuando, di fatto, una sorta di mini appartamento. Realizzazione locale caldaia all'interno della cantina dell'altra porzioni immobiliare (sub 2).

Regolarizzabili mediante: NON SANABILI , ad eccezione del locale bagno-lavanderia, ma solo alle condizioni sotto descritte.

Descrizione delle opere da aggiornare: -Porticato con archi non realizzato (necessita aggiornamento elaborati grafici in atti comunali) -Bagno-Lavanderia: sanabile, previa trasformazione ad uso solo come locale accessorio (lavanderia); quindi necessita la rimozione dei sanitari ad uso bagno . -Per tutte le altre difformità riscontrate, non sanabili, necessita la rimessa in pristino dello stato in atti comunali, ovvero: cantina (in luogo della taverna); chiusura (separazione autorimessa e locale cantina). Detta separazione è necessaria in quanto non è presente una porta REI tra il locale autorimessa, cantina e abitazione. Per il locale caldaia: spostamento dalla porzione del sub 2 contiguo, quand'anche attualmente unica proprietà, ai fini della vendita lotti separati. Oneri di regolarizzazione

Cila in sanatoria spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni € 3.000,00

Opere di demolizione e ripristino stato stato di fatto in atti comunali e spostamento caldaia (escluso opere edilizie inerenti originariamente anche il sub 4) € 7.000,00

Totale oneri: € 10.000,00”

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

Conformità urbanistica:

Il perito non ha dichiarato la conformità urbanistica.

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

Conformità catastale:

Il perito non ha dichiarato la conformità catastale.

In particolare nella perizia si evidenzia quanto segue: “Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Primo: la scheda catastale in atti non è aggiornata, per mancata rappresentazione del balcone nord-est e relativa porta finestra di accesso dal disimpegno, in conformità a quanto in atti comunali

Regolarizzabili mediante: Docfa di aggiornamento come Stato di Fatto

Descrizione delle opere da aggiornare: Balcone e Porta Finestra Piano Primo Oneri di regolarizzazione

Spese pratica catastale e diritti di segreteria € 1.500,00

Totale oneri: € 1.500,00”

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

**al valore d’asta di Euro 187.522,40 (centottantasettemilacinquecentoventidue/40)
offerta minima Euro 140.641,80 (centoquarantamilaseicentoquarantuno/80)**

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

LOTTO 2

In Comune di FINO DEL MONTE

Alla via G. Marconi n. 65 porzione di villa bifamiliare disposta su tre livelli (piano interrato, rialzato e primo)

Al piano interrato si compone da: terrazzo (da cui avviene l’accesso all’immobile), soggiorno, cottura, servizio wc, scala, un vano sottoscala; piano primo (collegato da scala interna), disimpegno con vano scale, tre camere, bagno e tre balconi (la scheda catastale rappresenta invece due balconi); piano seminterrato: cantina (si segnalano, come da perizia, delle difformità in detto vano)

in diritto di piena proprietà per quota 1/1

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

L’immobile sopradescritto è distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fino del Monte, foglio 7, particella 860, subalterno 2, piano S1 -T - 1, indirizzo via Guglielmo Marconi n. sn, categoria A/7 classe 1, consistenza 6,5 vani, dati di superficie: totale 144 mq; totale escluse aree scoperte 135 mq; rendita euro 520,33;

Alla via Marconi n. 65 autorimessa;

in diritto di piena proprietà per quota 1/1

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

L'immobile sopradescritto è distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fino del Monte, foglio 7, particella 860, subalterno 3, piano S1, indirizzo via Guglielmo Marconi n. sn, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie 27 mq, rendita euro 65,07;

Alla via G. Marconi n. 65: corsello di manovra ed accesso alle autorimesse di cui al mappale 860 sub. 3 (facente parte del lotto 2) e sub. 4 (non oggetto di vendita). Catastralmente si segnala che l'immobile è una autorimessa.

in diritto di piena proprietà per quota 1/2

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

L'immobile sopradescritto è distinto e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fino del Monte, foglio 7, particella 860, subalterno 5, piano S1, indirizzo via Guglielmo Marconi n. 65, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq, superficie 113 mq, rendita euro 210,40;

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni dell'edificio come previsto per legge (artt. 1117 e ss. del c.c.) e/o per l'uso a cui sono destinati.

Avvertenze: Come evidenziato nella perizia di stima "si segnala che, il locale caldaia al servizio della porzione sub 1, è stato realizzato nella cantina della porzione immobiliare sub 2, adiacente al locale caldaia di quest'ultima. Detta realizzazione "promiscua", di cui non si ha avuto riscontro nella documenta-zione comunale esaminata, se fino ad oggi, trattandosi di un'unica proprietà, può essere risultata ininfluenza, allo stato attuale di suddivisione e vendita in due Lotti separati, pone ovviamente un problema, non solo di difformità edilizia, ma soprattutto, di interferenza tra due porzioni che individueranno due diversi lotti di vendita. La scrivente, pertanto, non può che segnalare l'anomalia, evidenziando che, al di là della sanabilità o meno dei due locali caldaia, ai fini della commerciabilità e suddivisione in due Lotti distinti, così come individuati dalla scrivente, secondo l'attuale accatastamento, la condizione/ipotesi più opportuna sarà la rimessa in pristino della situazione originaria, così come in atti comunali, per superare l'aspetto di promiscuità e di interferenze di proprietà che si verrebbero a creare, nel caso dell'acquisto dei due lotti, da parte di due diverse proprietà. Il che comporterà ovviamente spese e oneri per demolizioni e spostamento della caldaia"

Gli immobili risultano occupati senza titolo opponibile.

NOTIZIE URBANISTICO – EDILIZIE

Dalla perizia di stima risulta che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 194

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/03/1972 al n. di prot. 383

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1973 al n. di prot.

NOTE: -Nel documento di rilascio del della Licenza di Costruzione, viene indicato al punto 22) che "la presente sostituisce le licenze n. 178 e 182". - Abitabilità decorrenza dal 3.11.1973 (Vedi sopra data rilascio)

Numero pratica: C.E n. 88/L Reg. Costr.

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: concessione edilizia con contributo

Per lavori: Copertura dello scivolo di accesso ai boxes; formazione di due balconi e costruzione di archi sui balconi esistenti

Oggetto: Locali accessori

Rilascio in data 15/04/1989 al n. di prot.

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

Conformità edilizia:

Il perito non ha dichiarato la conformità edilizia degli immobili.

In particolare nella perizia si evidenzia quanto segue: "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Rialzato: Porticato con archi non realizzato (presente in en-trambe le pratiche edilizie in atti) Piano seminterrato: Realizzazione di un locale bagno con un sanitario vaso ubicato nel sottoscala. Apertura porta di collegamento cantina- autorimessa sub 3. Riduzione superficie cantina originaria sub 2, per la destinazione parziale della stessa alla formazione di n. 2 locali caldaia al servizio delle due distinte porzioni della villa bifamiliare, su disimpegno comune, con accesso dall'autorimessa-corsello sub 5, attra-verso la trasformazione dell'originaria apertura finestrata della cantina, in porta d'accesso.

Regolarizzabili mediante: Cilas/Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: -Porticato con archi non realizzato (necessita di aggiornamento elaborati grafici in atti comunali) -Necessita ripristinare la chiusura (separazione autorimessa e locale cantina). Detta se-parazione è necessaria in quanto non è presente una porta REI tra il locale autorimessa, cantina e abitazione. Opere interne cantina sub 2 e locale caldaia sub 2 e porta d'accesso, previo inserimento di idonea griglia di area-zione per il locale caldaia.

Di seguito, le opere non sanabili, per cui necessita la rimessa in pristino, rimuovendo le opere realizzate : -Bagno-w-c , rimozione sanitario perchè non trattasi di locale accessorio, quale invece è una lavanderia .-Porzione caldaia del sub 1 all'interno della cantina sub 2, quand'anche attualmente unica proprietà, ai fini della vendita lotti separati.

Oneri di regolarizzazione

Cila in sanatoria spese tecniche, diritti di segreteria e san-zioni € 3.000,00

Opere di demolizione e ripristino stato stato di fatto in atti comunali e spostamento caldaia € 4.000,00

Totale oneri: € 7.000,00"

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

Conformità urbanistica:

Il perito non ha dichiarato la conformità urbanistica.

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

Conformità catastale:

Il perito non ha dichiarato la conformità catastale.

In particolare nella perizia si evidenzia quanto segue: “Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Primo: la scheda catastale in atti non è aggiornata, per mancata rappresentazione del balcone nord-est e relativa porta finestra di accesso dal disimpegno, in conformità a quanto in atti comunali. N.B. Si precisa che, nella doc. comunale avente ad oggetto la realizzazione del balcone di cui trattasi (oltre a quello speculare del sub 1) non è rappresentata la PF del disimpegno (presente invece per il balcone dell'appartamento sub 1); trattasi sicuramente di un errore di mancata rappresentazione grafica, perchè diversamente, il balcone non sarebbe accessibile, visto che l'altra apertura prospettante il balcone, è una finestra (bagno)

Regolarizzabili mediante: Docfa di aggiornamento come Stato di Fatto

Descrizione delle opere da aggiornare: Balcone e Porta Finestra Piano Primo.

Oneri di regolarizzazione

Spese pratica catastale e diritti di segreteria

€ 1.500,00

Totale oneri: € 1.500,00”

Si rimanda, in ogni caso, sul punto a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

al valore d'asta di Euro 192.736,40 (centonovantaduemilasettecentotrentasei/40)

offerta minima Euro 144.552,30 (centoquarantaquattromilacinquecentocinquantadue/30)

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

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

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

dichiarate inammissibili:

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

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo

generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

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

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati 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. Le copie dei documenti di identità e dell'autorizzazione giudiziale per il minore devono essere allegati all'offerta, a pena di inammissibilità
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al 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. Nel caso di acquisto effettuato da coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'offerta dovrà essere corredata dall'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o successiva convenzione da cui emerge il regime patrimoniale. In alternativa, ove manchi la produzione documentale su indicata, sarà necessario produrre la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quello che ne risulti l'unico firmatario, nelle stesse forme sopra esplicitate per l'ipotesi di pluralità degli offerenti.
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di 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; andranno altresì allegati, a pena di inammissibilità dell'offerta, i documenti di identità del soggetto che presenta l'offerta e/o del soggetto legittimato alla gara;

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a TRIB. BG RGE 7/2023 CAUZIONI, coordinate bancarie IBAN: **IT 55 R 08940 11100 000000618171** acceso presso la Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica s.c. con causale "Asta Lotto n." (indicare il numero del lotto a cui si intende partecipare all'asta); la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

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% salva diversa indicazione da parte dello scrivente delegato in caso di maggiori spese connesse al trasferimento) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;

In caso di vendita di immobili soggetta ad I.V.A. il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale imposta.

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.

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 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 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:
www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it
- c. Ad istanza del creditore è stata disposta dal Giudice altresì la pubblicazione di un estratto sul quotidiano _____

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 saranno cancellate, nei limiti e sussistendo le condizioni di legge, 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 la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, 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.
5. che per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica alle eventuali difformità edilizie, catastali ed urbanistiche ed in ogni caso per ogni altra informazione utile, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti ut supra indicati;

I N F O R M A

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.

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



Bergamo, li 27.01.2026



Il Professionista Delegato
Avv. Simone Minola

