

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO***G.E. DOTT. LUCA VERZENI**PROCEDURA ESECUTIVA N. 8/2025 R.G.E.**DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SAMUELE CESARENI**C.F. CSRSML72R01A794K**TEL. 035/4284126 - EMAIL INFO@STUDIOLEGALECESARENI.IT**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**ASTALEGALE.NET S.P.A.***AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Samuele Cesareni, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 10/02/2026

AVVISA CHE

tramite il portale www.spazioaste.it il giorno **18 Giugno 2026**, alle ore **10,30**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni

LOTTO 001 - appartamento trilocale

In Comune di Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Scultore Piccini, 8, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare che si trova al piano secondo dell'edificio sito in Via Scultore Piccini n.8, nella zona centrale della frazione Nona del Comune di Vilminore di Scalve. Il fabbricato, a destinazione residenziale, costituito da tre piani fuori terra più un piano sottotetto, è composto da n.2 appartamenti. L'ingresso pedonale al fabbricato è posto sul lato sud ed avviene direttamente dalla via pubblica (Via Scultore Piccini), tramite un portoncino in legno a due battenti dotato di apertura elettrica dall'interno, che consente di accedere ad un atrio comune ed alla scala condominiale. L'edificio non è dotato di ascensore. L'appartamento oggetto di perizia è costituito da soggiorno, cucina abitabile, con balcone, corridoio, due camere, un bagno ed un balcone con affaccio a sud su Via Scultore Piccini. Nel bagno si segnala la presenza di evidenti tracce di umidità/infiltrazioni sul soffitto causate da una perdita dal tetto, poi sistemata (ma senza ripristinare l'interno).

Condizioni generali dell'immobile: discrete. Dalla perizia di stima risulta che, attualmente, l'appartamento non sarebbe da ritenersi abitabile, in quanto necessiterebbe di un generale intervento di manutenzione straordinaria, sia a livello di impianti tecnologici, ormai obsoleti e non a norma, che di finiture interne.

A quanto in oggetto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. Il perito stimatore rileva che lo stabile non è amministrato e non sono presenti millesimi di proprietà.



Per le ulteriori e più approfondite notizie descrittive degli immobili del lotto si fa rinvio alla perizia di stima consultabile sui siti indicati nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione: libero.

Riferimenti catastali: identificativo corpo: appartamento di tipo economico, in Comune di Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Scultore Piccini n.8: sez. urbana OL, foglio **26**, particella **1095**, sub. **706**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 97 mq., totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita Euro 180,76.

Il tutto come meglio in fatto e alle mappe catastali.

Pratiche Edilizie indicate dall'esperto stimatore:

- n. 15/1967. Tipo pratica: Licenza di costruzione. Per lavori: di costruzione nuovo fabbricato residenziale. Oggetto: nuova costruzione. Rilascio in data 20/08/1967. Abitabilità/agibilità in data 10/06/1969 (pratica non reperita dal perito ma dedotta da successivo atto notarile);

- n. 150S/1997. Tipo pratica: Condonò Edilizio (tratto dalla legge 47/85). Per lavori: di ampliamento fabbricato residenziale. Oggetto: Concessione in sanatoria. Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 470/86. Rilascio in data 01/02/1997 al n. di prot. 470/86. Abitabilità/agibilità in data 10/03/1997.

NOTIZIE URBANISTICHE – CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità catastale.

al valore d'asta di Euro 41.500,00 (quarantumilacinquecento/00)

offerta minima (riduzione 25% del prezzo base) Euro 31.125,00 (trentunomilacentoventicinque/00)

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

LOTTO 002 - porzione cielo - cielo terra di cascina/baita con annesso terreno sul quale insiste

In Comune di Vilminore di Scalve (BG), località Esenne, s.n., la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare (porzione di cascina) che fa parte di un piccolo complesso di 2-3 cascinali, situato sul versante est della valle che conduce alla Diga del Gleno. L'edificio oggetto di perizia è raggiungibile tramite ripida e stretta mulattiera percorribile solo con mezzi fuoristrada. L'unità immobiliare è una porzione cielo-terra di una cascina di due piani fuori terra; l'ingresso pedonale all'alloggio è posto sul lato sud-ovest ed avviene direttamente dal cortile comune esterno, tramite una portafinestra. L'appartamento in questione si sviluppa su due livelli ed è costituito da soggiorno/cucina, ripostiglio e bagno al piano terra, mentre al piano primo è presente un disimpegno e due camere, di cui una dotata di balcone esclusivo. Secondo il perito, la seconda camera (al piano primo), per carenza di rapporti minimi legali di aeroilluminazione, dovrà essere destinata a studio/guardaroba. L'immobile non è allacciato ad alcuna rete di servizi. Il gas (per cucina/acqua calda) è fornito con bombole; l'acqua è fornita da cisterna interrata e la corrente elettrica da n.4 pannelli fotovoltaici.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

Per le ulteriori e più approfondite notizie descrittive degli immobili del lotto si fa rinvio alla perizia di stima consultabile sui siti indicati nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione: libero.

Riferimenti catastali:

Porzione cielo-terra di cascina/baita: Comune di Vilminore di Scalve (BG), Sez. Urb. VI, Foglio 17, Particella 1123, Indirizzo: Località Esenne n. SN, Piano T-S1, rendita Euro 144,61, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,0 vani.

Terreno su cui insiste la cascina/baita: Comune di Vilminore di Scalve (BG), Foglio 1, Particella 1123, Superficie: 55 mq., particella con destinazione: ente urbano.

Il tutto come meglio in fatto e alle mappe catastali.

Pratiche Edilizie indicate dall'esperto stimatore:

- n. 108/89 e successive varianti. Tipo pratica: Concessione gratuita. Per lavori: di risanamento conservativo di baita esistente in località Esenne. Oggetto: Ristrutturazione. Presentazione in data 24/07/1989. Rilascio in data 15/01/1990 al n. di prot. 1264;

- n. 1/93. Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47). Per lavori: non conformi al progetto di cui alla C.E. n.108/89 del 15.01.1990. Oggetto: Concessione in sanatoria. Presentazione in data 04/02/1993. Rilascio in data 20/03/1993 al n. di prot. 310;

- n. 130/93. Tipo pratica: Concessione Edilizia. Per lavori: di cambio di destinazione d'uso di edificio rurale. Oggetto: Cambio destinazione d'uso. Presentazione in data 05/11/1993. Rilascio in data 18/12/1993 al n. di prot. 1859. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTIZIE URBANISTICHE – CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalla perizia di stima si rileva che NON è stata dichiarata la conformità edilizia: non è stato realizzato l'antibagno col wc cieco con estrazione forzata, indicato nel disegno approvato con le pratiche edilizie citate, ma un unico bagno fenestrato.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino o pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

Oneri di regolarizzazione **euro 3.000,00**, già detratti dal valore di stima.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità catastale.

al valore d'asta di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

offerta minima (riduzione 25% del prezzo base) Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00)

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

LOTTO 003 - appartamento con quote di 1/3 di terreni e autorimesse indivise (costituenti pertinenze dell'appartamento)

In Comune di Vilminore di Scalve (BG), fraz. Nona, Via Manina, 14/A, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento e la piena ed esclusiva proprietà, per la quota indivisa di 1/3, di autorimesse e terreni pertinenziali.

APPARTAMENTO: l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un edificio a destinazione residenziale, costituito da tre piani fuori terra più un piano sottotetto abitabile in cui si trova l'alloggio in esame. L'edificio non è dotato di ascensore. L'appartamento in questione è posto al piano terzo (sottotetto) ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, due disimpegno, tre camere, due bagni, una lavanderia, un ripostiglio e due balconi. Al piano terra dell'edificio sono presenti due locali comunicanti fra di loro, adibiti a deposito ed a cantina, ad uso comune di tutti gli appartamenti inseriti nel fabbricato, con accesso sia dal cortile esterno che da un box.

AUTORIMESSE: le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in una struttura seminterrata in c.a. costituita da n.3 autorimesse private, mentre sopra il solaio di copertura delle stesse è stata realizzata in tempi più recenti (anni 2012-2013) una tettoia in legno destinata ad ospitare ulteriori 3 posti auto coperti. Si precisa che, con apposito atto notarile stipulato in data 21/11/2003, i comproprietari hanno stabilito che le autorimesse non potranno essere vendute separatamente dagli

appartamenti, cui sono legate da vincolo pertinenziale; nell'atto sopramenzionato non viene creato un vincolo specifico fra ogni autorimessa ed ogni appartamento, ma semplicemente un vincolo generalizzato. Pertanto, posto che non sono state effettuate divisioni dopo la realizzazione delle autorimesse, esse risultano in proprietà indivisa di 1/3 ciascuno fra comproprietari e sono pertinentziali a tre appartamenti siti nel vicino stabile individuato col mappale 1147, fra cui quello oggetto di vendita in questo lotto, individuato col sub. 10. Secondo il perito sarà onere dell'aggiudicatario, ove lo riterrà, chiedere la divisione, acquisendo in proprietà esclusiva quel box, che verrà poi reso pertinenziale solo al suddetto appartamento, qui posto in vendita.

TERRENI: il perito, nell'integrazione alla perizia 16/01/2026, ha precisato che la quota indivisa di 1/3 di proprietà dell'esecutato di tali terreni verrà venduta insieme all'appartamento oggetto di vendita. A tale quota di proprietà non è stato attribuito un valore autonomo e specifico, poiché l'area costituita da tali terreni è ormai una corte comune dell'intero stabile di cui l'appartamento posto in vendita fa parte.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

A quanto in oggetto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte. Il perito stimatore rileva che lo stabile non è amministrato e non sono presenti millesimi di proprietà.

Per le ulteriori e più approfondite notizie descrittive degli immobili del lotto si fa rinvio alla perizia di stima ed alla sua integrazione consultabile sui siti indicati nel presente avviso di vendita.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Riferimenti catastali:

Appartamento: Comune di Vilminore di Scalve (BG), Sez. Urb. **OL**, Foglio **20**, Particella **1147**, Subalterno **10**, rendita Euro 516,46, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **8 vani**, via Manina n. 14/A, piano 3, superficie catastale 148 mq, totale escluse aree scoperte 146 mq.

Autorimesse indivise, proprietà 1/3: Comune di Vilminore di Scalve (BG):

- Sez. Urb. **OL**, Foglio **20**, Particella **2677**, Subalterno **1**, Categoria **BCNC**, bene comune non censibile (area esterna comune a tutti i subalterni).

- Sez. Urb. **OL**, Foglio **20**, Particella **2677** Subalterno **2**, rendita: Euro 43,23, Categoria **C/6**, Classe **2**, consistenza 31 mq., superficie catastale 37 mq., Via Manina, n. 10 Piano S1.

- Sez. Urb. **OL**, Foglio **20**, Particella **2677**, Subalterno **3**, rendita Euro 44,62, Categoria **C/6**, Classe **2**, consistenza 32 mq., superficie catastale 36 mq., Via Manina, n. 10 Piano S1.

- Sez. Urb. **OL**, Foglio **20**, Particella **2677**, Subalterno **4**, rendita Euro 46,02, Categoria **C/6**, Classe **2**, consistenza 33 mq., superficie catastale 40 mq., Via Manina, n. 10 Piano S1.

Terreni su cui insiste il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di perizia, proprietà 1/3: Comune di Vilminore di Scalve (BG), Sezione Oltrepovo:

- Foglio **1**, Particella **1146**, reddito dominicale Euro 0,21, reddito agrario Euro 0,21, qualità PRATO, di classe 3, superficie catastale 274 mq.

- Foglio **1**, Particella **1147**, reddito dominicale Euro 1,00, reddito agrario Euro 1,00, qualità PRATO, di classe 3, superficie catastale 1.293 mq.

- Foglio **1**, Particella **2211**, reddito dominicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,12, qualità PRATO, di classe 3, superficie catastale 158 mq.

Il tutto come meglio in fatto e alle mappe catastali.

Pratiche Edilizie

- Numero pratica: 81S. Tipo pratica: Condonò Edilizio (tratto dalla legge 47/85). Per lavori: non conformi/abusivi relativi al corpo sud al P. sottotetto (da soffitta ad appartamento allo stato rustico). Oggetto: Concessione in sanatoria. Presentazione in data 28/06/1986 al n. di prot. 966. Rilascio in data 14/09/1991 al n. di prot. 966 PE/C.

- Numero pratica: 137/91. Tipo pratica: Concessione Edilizia. Per lavori: di soprizzo del blocco nord al P. sottotetto, alcune modifiche interne all'alloggio e l'esecuzione di nuovi terrazzi sul prospetto est. Oggetto: Ristrutturazione. Rilascio in data 19/10/1991.

- Numero pratica: 41/02. Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività. Per lavori: di realizzazione nuove autorimesse interraste ai sensi della L.R. n.22 del 19.11.1999 e s.m.i. Oggetto: nuova costruzione. Presentazione in data 07/09/2002 al n. di prot. 2807/02.

- Numero pratica: 3/2012. Tipo pratica: Permesso a costruire. Per lavori: di costruzione tettoia in legno ad uso autorimessa. Oggetto: nuova costruzione. Presentazione in data 03/02/2012 al n. di prot. 331 Rilascio in data 29/11/2012 al n. di prot. 331/2012.

NOTIZIE URBANISTICHE – CONFORMITÀ EDILIZIA

APPARTAMENTO: dalla perizia di stima si rileva che NON è stata dichiarata la conformità edilizia. Internamente è tutto conforme al disegno allegato alla C.E. 137/91, salvo che per il disimpegno del bagno vicino al soggiorno, che è stato realizzato di misura minore, a favore di un ampliamento del bagno con modifica della posizione della porta di accesso al ripostiglio/lavanderia, regolarizzabile mediante aggiornamento catastale. Esternamente invece il perito segnala che il terrazzo a L realizzato lungo i lati est e nord della parte a nord dell'appartamento, inclusa la scala terminale (che consente di raggiungere il terreno retrostante il fabbricato), non è stato autorizzato con nessuna pratica edilizia, pertanto è da ritenersi opera abusiva.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino o pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale. Oneri di regolarizzazione **euro 3.500,00**, già detratti dal valore di stima.

AUTORIMESSE: dalla perizia di stima si rileva che NON è stata dichiarata la conformità edilizia. Per regolarizzare la copertura eseguita al P.T., secondo il perito, sarebbe necessario alternativamente: a) ripresentare il P.d.C., corretto con le eventuali modifiche effettuate, individuando quanto già realizzato e chiedendo l'autorizzazione al completamento, per poi completare i lavori dei box come da progetto già approvato e procedere al deposito delle certificazioni delle strutture eseguite e all'accatastamento dell'immobile, come ultimato; b) presentare una sanatoria per esecuzione difforme rispetto al P.d.C. originariamente autorizzato, per farsi autorizzare solo l'esecuzione dei posti auto coperti già eseguiti, depositando le certificazioni della struttura eseguita e procedendo poi all'accatastamento dei posti auto coperti.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino o pratica di sanatoria ed aggiornamento catastale.

Oneri di regolarizzazione **euro 4.200,00**, già detratti dal valore di stima per la quota di 1/3.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità urbanistica.

CONFORMITÀ CATASTALE

APPARTAMENTO: dalla perizia di stima si rileva che NON è stata dichiarata la conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella scheda vigente dell'appartamento non è rappresentato il terrazzo a L realizzato lungo i lati est e nord della porzione nord dell'unità immobiliare, inclusa la scala terminale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale dopo sanatoria edilizia con inserimento in mappa fabbricato e redazione planimetrie catastali delle parti comuni.

Oneri di regolarizzazione **euro 650,00**, già detratti dal valore di stima.

AUTORIMESSE: dalla perizia di stima si rileva che è stata dichiarata la conformità catastale.

al valore d'asta di Euro 130.000,00 (centotrentamila/00)

offerta minima (riduzione 25% del prezzo base) Euro 97.500,00 (novatansettemilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**

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

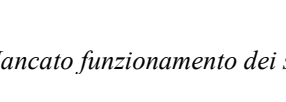


1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

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 minorenni, 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 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) 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.
- 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

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.

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

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 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.

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.

Custode e Professionista delegato avv. Samuele Cesareni, C.F. CSRSML72R01A794K, tel. 035/4284126, mail info@studiolegalecesareni.it P.E.C. samuele.cesareni@bergamo.pecavvocati.it. Le richieste di visita dovranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bergamo, lì 25/03/2026

Il Professionista Delegato
avvocato Samuele Cesareni