TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. DOTT.SSA MARIA MAGRI'
PROCEDURA ESECUTIVA N. 265/2025 R.G. ES.
CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Federica Verdi
C.F.: VRDFRC72T62A794Y; TEL. 035 232405; MAIL verdifederica@virgilio.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

3° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Federica VERDI**, Professionista delegato alla vendita *ex* art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, nominato con ordinanza del 15/01/2026,

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2027**, alle ore **09:30**, sul portale www.garavirtuale.it (del gestore della vendita Edicom Finance S.r.l.) avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1
in Comune di **ARDESIO (BG)**
Via Antonio Locatelli n. 11

Piena ed esclusiva proprietà di:

- appartamento ad uso civile abitazione, con accesso indipendente, che si sviluppa su due piani composto al piano sottostrada di zona giorno con bussola d'ingresso, soggiorno, piccola cucina, vano scala interno, disimpegno e due locali ciechi: bagno/lavanderia e ripostiglio/cantina, al piano terra di zona notte con disimpegno, un locale guardaroba, una camera da letto con balcone e un servizio igienico; il balcone della camera da letto è di pertinenza esclusiva ma si precisa che un lato è privo di barriera ed è aperto su altro piano lastricato,
censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:
Sezione Urbana AR, foglio 12, p.lla 2482 sub. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 5, superficie catastale totale 96 mq. (totale escluse aree scoperte mq. 95), piani S1-T, R.C. Euro 198,84.

- **autorimessa** posta alla quota del cortile antistante la strada comunale,
censita al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:
Sezione Urbana AR, foglio 12, p.lla 2482 sub. 6, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., piano S1, R.C. Euro 24,84.

Come risulta dalla relazione peritale in atti il fabbricato di cui sono parti le unità immobiliari sopra

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

descritte è stato realizzato nel 1972 ed è stato ristrutturato nel 1999 in virtù delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 336/1972 per lavori di nuova costruzione uso civile abitazione presentata in data 28/09/1972 al n. di prot. 2378 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 09/12/1972 (NOTE: Inizio lavori in data 27/12/1974; Fine lavori in data 26/12/1976);
- agibilità mai rilasciata;
- Concessione Edilizia n. OM18/1983 per lavori di nuova costruzione di nuove autorimesse interrate presentata in data 19/07/1983 al n. di prot. 2493 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 20/09/1983;
- agibilità mai rilasciata;
- Condono Edilizio n. C/1974/1986 tratto dalla Legge n. 47/85 per lavori di sopralzo e ampliamento edificio residenziale e realizzazione nuovi box - opere abusive - presentato in data 29/03/1986 e rilasciato dal Comune di Ardesio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292 (CONCESSIONE IN SANATORIA inerente opere in difformità alla Licenza Edilizia n. 336/1972 riguardanti: appartamento al piano seminterrato-piano terra e piano primo; sopralzo piano sottotetto per nuovo appartamento identificato alla p.lla 2482 sub. 4; realizzazione di due autorimesse identificate alle p.lle 2482 sub. 6 e sub. 7);
- Condono Edilizio n. C/176/1986 tratto dalla Legge n. 47/85 per lavori di modifica destinazione piano seminterrato e piano primo - opere abusive - presentato in data 29/03/1986 e rilasciato dal Comune di Ardesio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292 (NOTE: cambio di destinazione d'uso inerente l'appartamento alla p.lla 2482 sub. 2);
- Concessione Edilizia n. 15/1997 per lavori di ristrutturazione ad uso residenziale presentata in data 16/04/1997 al n. di prot. 1563 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 14/06/1997 (NOTE: Comunicazione inizio lavori in data 25/06/1997. Comunicazione di fine lavori in data 23/06/1999. L'intervento riguarda la modifica di accesso carrabile e pedonale sulla S.P. n. 52 e la ristrutturazione interna dell'appartamento sito al piano primo - non oggetto di pignoramento);
- agibilità mai rilasciata;
- Concessione Edilizia n. 15VAR1/1997 per lavori di ristrutturazione ad uso residenziale - variante - presentata in data 03/10/1998 al n. di prot. 5127 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 23/01/1999 (NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 23/06/1999 e Nulla osta della Provincia di Bergamo del 19/11/1999 prot. n. 97116 per accessi sulla S.P. n. 52 - Ardesio);
- agibilità mai rilasciata.

Stato di occupazione: l'appartamento è occupato dalla mamma del debitore esecutato, mentre l'autorimessa è occupata dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta ridotto
Euro 57.854,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 43.390,50

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 2.000,00

LOTTO 2
in Comune di **ARDESIO (BG)**
Via Antonio Locatelli n. 11

Piena ed esclusiva proprietà di:

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

- **appartamento ad uso civile abitazione**, con accesso indipendente, al piano secondo (sottotetto) composto di ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina, due camere da letto con accesso diretto dal soggiorno, servizio igienico, due ripostigli nel sottotetto di cui uno con accesso da una camera da letto e l'altro dal servizio igienico ed area esclusiva (ex balcone) posta all'ingresso dell'appartamento,
censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:
Sezione Urbana AR, foglio 12, p.lla 2482 sub. 4, cat. A/3, cl. 1, vani 6, superficie catastale totale 100 mq. (totale escluse aree scoperte mq. 98), piano 2, R.C. Euro 238,60.

- **autorimessa** posta alla quota del cortile antistante la strada comunale,
censita al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:
Sezione Urbana AR, foglio 12, p.lla 2482 sub. 7, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., piano S1, R.C. Euro 22,93.

Come risulta dalla relazione peritale in atti il fabbricato di cui sono parti le unità immobiliari sopra descritte è stato realizzato nel 1972 ed è stato ristrutturato nel 2013 in virtù delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione Edilizia n. 336/1972 per lavori di nuova costruzione uso civile abitazione presentata in data 28/09/1972 al n. di prot. 2378 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 09/12/1972 (NOTE: Inizio lavori in data 27/12/1974; Fine lavori in data 26/12/1976);
- agibilità mai rilasciata;
- Concessione Edilizia n. OM18/1983 per lavori di nuova costruzione di nuove autorimesse interrate presentata in data 19/07/1983 al n. di prot. 2493 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 20/09/1983;
- agibilità mai rilasciata;
- Condono Edilizio n. C/1974/1986 tratto dalla Legge n. 47/85 per lavori di sopralzo e ampliamento edificio residenziale e realizzazione nuovi box - opere abusive - presentato in data 29/03/1986 e rilasciato dal Comune di Ardesio in data 17/06/1993 al n. di prot. 1292 (CONCESSIONE IN SANATORIA inerente opere in difformità alla Licenza Edilizia n. 336/1972 riguardanti: appartamento al piano seminterrato e piano primo; sopralzo piano sottotetto per nuovo appartamento identificato alla p.lla 2482 sub. 4; realizzazione di due autorimesse identificate alle p.lle 2482 sub. 6 e sub. 7);
- Concessione Edilizia n. 15/1997 per lavori di ristrutturazione ad uso residenziale presentata in data 16/04/1997 al n. di prot. 1563 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 14/06/1997 (NOTE: Comunicazione inizio lavori in data 25/06/1997. Comunicazione di fine lavori in data 23/06/1999. L'intervento riguarda la modifica di accesso carrabile e pedonale sulla S.P. n. 52 e la ristrutturazione interna dell'appartamento sito al piano primo - non oggetto di pignoramento);
- agibilità mai rilasciata;
- Concessione Edilizia n. 15VAR1/1997 per lavori di ristrutturazione ad uso residenziale - variante - presentata in data 03/10/1998 al n. di prot. 5127 e rilasciata dal Comune di Ardesio in data 23/01/1999 (NOTE: Comunicazione di fine lavori in data 23/06/1999 e Nulla osta della Provincia di Bergamo del 19/11/1999 prot. n. 97116 per accessi sulla S.P. n. 52 - Ardesio);
- agibilità mai rilasciata.

Come risulta sempre dalla relazione peritale in atti l'unità immobiliare p.lla 2482 sub. 4 presenta le seguenti irregolarità edilizie-urbanistiche: - diversa distribuzione interna e nuovo lucernario posto in soggiorno, regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria il cui costo è stato indicato dall'esperto stimatore in euro 4.050,00 decurtato dal prezzo base d'asta (il perito a pagina 17 dell'elaborato ha precisato che "*La sanzione determinata per la domanda di Compatibilità Paesaggistica è indicativa poiché è in funzione della conformità relativa ai rapporti aero-*

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

illuminanti RAI, alle aperture esistenti e alle tolleranze da verificare in sede di deposito progettuale, consentite con il Decreto Salva Casa e il Regolamento d'Igiene Vigente").

Stato di occupazione: occupati dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta ridotto
Euro 75.713,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 56.784,75

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 2.000,00

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 presentate esclusivamente 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;
- 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 ed 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 agli immobili, alle modalità di partecipazione alla vendita ed allo stato del procedimento, soltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie;
- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579, co. III, 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:

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

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 V, 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

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

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 andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili 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 dei beni 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'01 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

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

(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, dovranno essere allegati all'offerta i seguenti documenti, 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 e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere i beni dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, oltre a copia della carta d'identità, anche copia del permesso di soggiorno o carta di soggiorno.
- 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 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 contenente altresì l'indicazione del cognome, del nome, del luogo-data di nascita, del codice fiscale o della partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del/i soggetto/i offerente/i cui andrà intestato l'immobile. Se l'unico 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 non offerente.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Il versamento della cauzione dovrà avvenire esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "**PROCEDURA ESEC. RGE 265/2025 TRIBUNALE DI BERGAMO**", **IBAN: IT87U0844111100000000063891**, acceso presso la BCC di Caravaggio Adda e Cremasco - Cassa Rurale S.C., con causale "*Asta lotto ...*". 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.

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

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 ed 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 15:00 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 l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (da individuarsi in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione di importo pari o superiore al detto prezzo base. 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 e FONDO SPESE:
In caso di aggiudicazione il termine (**NON soggetto a sospensione nel periodo feriale**) per il deposito del saldo del prezzo e del fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per il pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento 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 del fondo spese dovrà essere effettuato, comunque, entro detto termine. I versamenti dovranno avvenire esclusivamente con bonifici sul conto corrente della procedura intestato a "**PROCEDURA ESEC. RGE 265/2025 TRIBUNALE DI BERGAMO**", **IBAN: IT87U0844111100000000063891**, acceso presso la BCC di Caravaggio Adda e Cremasco - Cassa Rurale S.C., con causali "*saldo prezzo lotto ...*" e "*fondo spese lotto ...*".

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,

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

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. 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. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. (che dovrà essere già stata effettuata, a pena di decadenza, all'udienza ex art. 569 c.p.c.) il Professionista delegato, sentiti previamente il creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione) e l'eventuale Curatore intervenuto ai sensi del secondo comma del citato articolo, indicherà all'aggiudicatario/assegnatario di versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo del prezzo di aggiudicazione, provvedendo poi il Professionista delegato medesimo a pagare entro breve termine al creditore fondiario una parte di tale prezzo, al netto delle ipotizzate spese di procedura. In caso di liquidazione giudiziale o liquidazione controllata del debitore, il Professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.
3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, 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 potranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente 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*

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

all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'aggiudicatario o direttamente all'istituto di credito mutuante, che abbia effettuato il versamento, 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 FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE, a cura dal Professionista delegato, SONO LE SEGUENTI:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sanno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni. La pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 65 giorni prima dell'esperimento di vendita;
b. i siti individuati per la pubblicità ex art. 490, co. 2, c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

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

R E N D E N O T O

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di stima dei beni. Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative agli immobili venduti, qualora non soddisfatte nella procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, II comma, disp. att. c.c. che dispone: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*";

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

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 gli immobili vengono venduti liberi, nei limiti di legge, 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 degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

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

h) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario;

i) che per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica ed a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti *ut supra* indicati, iscritti all'elenco ministeriale;

j) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal Custode a chiunque vi abbia interesse.

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

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'acquisito;
2. che qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al Professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara;
3. che qualora non venga versata al Professionista delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il Custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione dei beni pignorati, salvo esenzione da parte dei legittimati;
5. che, ai fini dell'art. 1193 cod. civ., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo e non saranno ritenuti sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569, co. III, c.p.c..

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

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

offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;

che ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., **le richieste di visita degli immobili** 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, lì 30 settembre 2026

F.to in modo digitale dal Professionista Delegato
Avv. Federica Verdi

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