# TRIBUNALE DI BERGAMO

**Seconda Sezione Civile**

G.E. Dott.ssa Maria Magrì

Procedura esecutiva n. 490/2025 R.G.E.

Custode giudiziario e Professionista delegato: dott. Federico Clemente
Tel. 035 0445622
Pec federico.clemente@peccommercialisti.pro, peo info@studio-fc.it

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

***I esperimento***

Il sottoscritto dott. Federico Clemente, nominato Professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 14 maggio 2026

**AVVISA**

**che il giorno 28 gennaio 2027, a partire dalle ore 10.00,** tramite il portale www.spazioaste.it avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**
**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO 1**

In Comune di Fornovo San Giovanni, via Vittorio Emanuele II n. 48, quota di intera proprietà di:

- Sub 2: porzione di fabbricato di antica costruzione un tempo adibita all'attività agricola. La struttura è in pilastri e muratura portante in mattoni pieni in laterizio, il solaio del piano primo è in legno così come l'orditura primaria e secondaria del tetto; il manto di copertura è in tegole a canale in laterizio. Il piano terra è composto da porticato, tre locali deposito di cui uno un tempo adibito a stalla, il tutto disimpegnato da un corridoio. Le pareti sono intonacate a calce. Le finestre e le porte sono in legno. Gli impianti sono a vista e obsoleti. Al piano primo trovano posto i fienili parzialmente protetti da muratura in mattoni pieni di laterizio;
- Sub 3: locale inserito nel fabbricato sopra descritto un tempo adibito a laboratorio per attività agricole;
- Sub 1: cortile quale BCNC ai predetti *subb* 2 e 3.

Si segnala che a carico del *sub* 1 è stata costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carrale nonché di derivazione di tutti i sottoservizi ed impianti tecnologici con atto del 3 febbraio 2023 n.rep. 127118/72152. Il BCNC dovrà essere altresì oggetto di costituzione di medesima servitù a favore dei lotti nn. 2 e 3.

***Riferimenti catastali***

*Magazzini e locali di deposito* censito al foglio 7, particella 799, subalterno 2, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 492 mq, superficie mq 510, rendita € 686,06;
*Laboratori per arti e mestieri* censito al foglio 7, particella 799, subalterno 3, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 53, superficie mq 53, rendita € 87,59;
*Ente comune* censito al foglio 7, particella 799, subalterno 1, piano T, categoria BCNC.

Il perito ha dichiarato la conformità edilizia, urbanistica e catastale del lotto.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** in corso di liberazione
**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà dell'esecutato

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

**VALORE D'ASTA:** Euro 96.271,00 (novantaseimiladuecentosettantuno/00)
**OFFERTA MINIMA *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c.** Euro 72.205,00 (settantaduemiladuecentocinque/00)
**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto

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

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 2**

In Comune di Fornovo San Giovanni, via Vittorio Emanuele II n. 48, quota di intera proprietà di:

- sub 1: porzione di fabbricato con impianto di antica edificazione un tempo adibita all'attività agricola, che sembra aver subito, in epoca più recente, delle modifiche mantenendo la sagoma originaria. Attualmente adibito a magazzino. La struttura è in pilastri e muratura portante in mattoni pieni in laterizio; sul prospetto interno, a Nord-Ovest, tamponamenti delle vecchie aperture con prisme di cemento e soprastante luce sottotrave con serramenti in alluminio e vetro. L'orditura primaria e secondaria del tetto è in legno; il manto di copertura è in tegole a canale in laterizio. In tempi recenti è stato creato un piccolo ripostiglio con pareti in lastre di cartongesso. Gli impianti a vista sono in disuso e obsoleti;
- sub 2: porzione di un fabbricato con impianto di antica edificazione, un tempo adibito all'attività agricola. Di recente ha subito una parziale demolizione (oggetto di ricostruzione obbligatoria). Attualmente vi sono due locali adibiti a ripostiglio ed uno adibito a laboratorio le cui pareti sono rivestite con pannelli sandwich in lamiera preverniciata. La struttura è in pilastri e muratura portante in mattoni pieni in laterizio. L'orditura primaria e secondaria del tetto è in legno; il manto di copertura è in tegole a canale in laterizio. Gli impianti a vista sono in disuso e obsoleti. Lungo il prospetto nord-ovest si sviluppa l'area di pertinenza.

L'aggiudicatario dovrà curare la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrale nonché di derivazione di tutti i sottoservizi ed impianti tecnologici a carico dell'unità censita al fg. 7, part. 799, sub 1 (BCNC).

***Riferimenti catastali***
*Magazzini e locali di deposito* censito al foglio 7, particella 1299, subalterno 1, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 106 mq, superficie mq 119, rendita € 147,81;
*Laboratori per arti e mestieri* censito al foglio 7, particella 1299, subalterno 2, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 113, superficie mq 127, rendita € 186,75.

Il perito ha dichiarato:

- la non conformità edilizia in quanto:
  - per il sub 1 "*Lo stato di fatto, come risulta nella rappresentazione grafica di cui all'all.to 2B1, il ripostiglio in essere in lato Nord risulta realizzato senza autorizzazione edilizia*". Regolarizzabile mediante pratica Cila in Sanatoria;
  - per il sub 2 "*La porzione di fabbricato demolita con autorizzazione edilizia PE 73/2021 con obbligo di ricostruzione ad oggi non risulta essere stata ripristinata*". Regolarizzabile mediante ripristino della porzione demolita.
- la non conformità catastale del sub 1 "*Nello stato di fatto, come risulta nella rappresentazione grafica di cui all'all.to 2B1, il ripostiglio in essere in lato Nord risulta realizzato senza autorizzazione edilizia e non risulta rap-presentato nella scheda catastale attuale*". Regolarizzabile mediante pratica catastale DOCFA;
- la confornità catastale del sub 2;
- la conformità urbanistica del lotto.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** in corso di liberazione
**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà dell'esecutato

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

**VALORE D'ASTA:** Euro 15.736,00 (quindicimilasettecentotrentasei/00)
**OFFERTA MINIMA *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c.** Euro 11.802,00 (undicimilaottocentodue/00)
**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto

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

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

**LOTTO 3**

In Comune di Fornovo San Giovanni, via Vittorio Emanuele II n. 48, quota di intera proprietà di aree libere inerstiziali edificabili. Superficie complessiva di circa mq. 775,00 (sub 4669) e mq 1.430,00 (sub. 4668).
Come indicato nel CDU:
- la particella 4669 ricade negli Ambiti urbani a destinazione residenziale in "*Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi*". Parte della particella è interessata da "*Reticolo idrico e fascia di rispetto del reticolo minore principale*";
- la particella 4668 ricade, parte negli Ambiti urbani a destinazione residenziale in "*Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi*", parte nel Sistema ecologico – ambientale – paesistico in "*Ambito di protezione e conservazione*". Si precisa inoltre che parte della particella è interessata da "*Reticolo idrico e fascia di rispetto del reticolo minore principale*".

L'aggiudicatario dovrà curare la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrale nonché di derivazione di tutti i sottoservizi ed impianti tecnologici a carico dell'unità censita al fg. 7, part. 799, sub 1 (BCNC).

***Riferimenti catastali***
- al catasto fabbricati: foglio 7, particella 4669, categoria F/1, consistenza 785 mq;
- al catasto terreni: foglio 9, particella 4668, qualità prato irrig, classe 01, superficie catastale 1305 mq, reddito dominicale Euro 12,47, reddito agrario Euro 10,11.

Il perito ha dichiarato la conformità edilizia, urbanistica e catastale del lotto.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** in corso di liberazione
**QUOTA ESECUTATA:** 1/1 piena proprietà dell'esecutato
**VALORE D'ASTA:** Euro 248.504,00 (duecentoquarantottomilacinquecentoquattro/00)
**OFFERTA MINIMA *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c.** Euro 186.378,00 (centoottantaseimilatrecentosettantotto/00)
**CAUZIONE:** pari al 10% del prezzo offerto

In caso di gara *ex* art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

* * *

Lo scrivente Professionista delegato

**DETERMINA**

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

**[A]**

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

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

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

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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. Le 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***

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
   a. *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
   b. *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
   c. *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
   d. *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
   e. *la descrizione del bene;*
   f. *l'indicazione del referente della procedura;*
   g. *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
   h. *il prezzo offerto e il termine del 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, 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 I, 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*

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

*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 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 I, 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 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'art. 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'art. 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.*

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.**

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati 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.
Se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, dovranno essere allegati all'offerta certificato di cittadinanza e permesso di soggiorno in corso di validità;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nel presente 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, dovranno essere allegati tutti in forma di documento informativo 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 del presentatore e/o dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è 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;

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

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

## 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC.IMMOB. R.G.E. 490/2025", presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.a., IBAN: IT 31 I 03211 11100 052859612331 con causale "**Asta RGE 490/2025 CAUZIONE LOTTO ……**".
La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura alla data e all'ora stabilita per la deliberazione sulle offerte.

## 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

## 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 e 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 progessionista 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:

l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e del fondo spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor

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

termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura che sarà comunicato all'aggiudicatario dal delegato.
Il termine è inderogabile e improrogabile e non è soggetto ad alcuna sospensione feriale del termine.

**8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**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 e imposte connesse al decreto di trasferimento. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà espressamente dichiarare se intende o meno esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560, comma otto, c.p.c.;
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*

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

*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 all'aggiudicatario o direttamente all'istituto di credito mutuante che abbia effettuato il versamento senza aggravio di spese per la procedura;

4. ai fini dell'art. 1193 c.c. le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Non saranno ritenuti sussitenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma terzo c.p.c.. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta. Il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli ati a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
5. le eventuali istanze dell'aggiudicatario di riduzione del fondo spese (o di altro contenuto) dovranno essere inviate al delegato (non è ammesso il deposito da parte dell'aggiudicatario presso la cancelleria, che non è autorizzata ad acquisirle), il quale le depositerà nel fascicolo telematico unitamente al proprio motivato parere;
6. nel termine fissato per il versamento 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 del professionista delegato:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno 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 65 giorni prima dell'essperimento di vendita;
b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità *ex* art.490 II co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:
*www.asteannunci.it,*
*www.astalegale.net,*
*www.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,

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

indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione di stima dei beni;

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

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

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

h) che ai fini della tassazione il prezzo di vendita verrà imputato ai beni che compongono il lotto proporzionalmente ai valori di perizia;

i) che gli oneri fiscali della vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

* * *

AVVERTE

1. che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia troverà applicazione la previsione di cui all'art. 15 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
2. 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;
3. 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;
4. che per partecipare alle aste non è consentito avvalersi di mediatori e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli eventuali annunci di vendita pubblicizzati presso agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto fra queste e il Tribunale, pertanto, ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento, saltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie;
5. che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicataario/assegnatario, a cura del custode.

* * *

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e 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.

Riferimenti:

- Custode e Professionista delegato, dott. Federico Clemente: tel. 035/0445622, email: info@studio-fc.it.

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

- Gestore della vendita, Astalegale.net S.p.a.: tel. 02/80030011.

**Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Bergamo, 9 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Dott. Federico Clemente

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