



Tribunale di Bergamo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Espropriazione Immobiliare N.R.G. 443/2024
Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

DELEGATO ALLA VENDITA: Dott. Fabio Belloli
(tel. 0363944007 / 3339713423 – e-mail: belloli.fabio@gmail.com – PEC fabio.belloli@pec.it)
CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie Bergamo
(tel. 0350763005 – e-mail: immobiliare@ivgbergamo.it - PEC: info@pec.ivgbergamo.it)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. Fabio Belloli nominato Professionista delegato dal Tribunale di Bergamo con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

AVVISA

che il giorno 22 Luglio 2026 alle ore 12

tramite il portale www.fallcoaste.it del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l., avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1 - Appartamento con cantina in diritto di proprietà superficaria

UBICAZIONE: Brusaporto (BG), via Brembo, 1

Diritto di proprietà superficaria

Abitazione di tipo economico [A3] appartamento con cantina – Brusaporto (BG) Via Brembo, n. 1

DATI CATASTALI:

appartamento con cantina: Brusaporto (BG) via Brembo n. 1, foglio 5, particella 792, subalterno 13, indirizzo via Brembo 1, piano 3, comune Brusaporto, categoria A3, classe 3,

consistenza 4,5 vani, superficie totale: 87 m2, totale escluse aree scoperte: 86 m2, rendita Euro 360,23.=.

Si porta a conoscenza:

- dei patti contenuti nella convenzione per la cessione di aree in diritto di superficie stipulata con atto a rogito del notaio G.F. Ghisalberti in data 19 aprile 1982 n.11286/7601 di repertorio, registrato a Zogno il 10 maggio 1982 al n.349 Serie 1, ivi trascritto in data 17 maggio 1982 ai nn.11936/10044;
- che le porzioni immobiliari oggetto della presente vendita possono essere alienate liberamente essendo estinto il diritto di prelazione previsto ai sensi della Legge 24 dicembre 1993 n.560;
- che il prezzo di vendita non è subordinato alla determinazione da parte del Comune di Brusaporto come da comunicazione rilasciata dal medesimo Comune in data 7.12.2007 n.10568 di protocollo.

Descrizione dell'immobile

Come descritto nella perizia di stima, trattasi di appartamento in diritto di proprietà superficiaria al terzo piano con cantina al piano terra in palazzo in linea su quattro livelli, ex Aler.

L'unità immobiliare è composta da ingresso aperto su soggiorno e cucina, ripostiglio laterale ed affaccio su balcone; disimpegno notte, bagno, due camere da letto, cantina al piano terra. Superficie complessiva di circa mq 87,00. È posto al piano 3-T.

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 (impianti condominiali)

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

Provvedimenti edilizi

Come riportato nell'elaborato peritale in atti, al cui esame si rimanda, le unità immobiliari sopra descritte sono state oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

Numero pratica: 758 registro costruzioni - 384 protocollo generale

Intestazione: Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Bergamo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione 14 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/02/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 01/03/1981 al n. di prot. 384

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1983 al n. di prot. 1261

Numero pratica: 758 - DIA 159

Intestazione: ALER

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Adeguamento impianti

Oggetto: variante

Conformità

L'esperto stimatore nella perizia di stima depositata agli atti dell'esecuzione, cui si rimanda sul tema, ha dichiarato le conformità edilizia, urbanistica e catastale.

Stato di occupazione

L'appartamento con cantina oggetto di esecuzione è occupato da terzi in forza di contratto di locazione in scadenza il prossimo 30.6.2026. Per maggiori informazioni inerenti al contratto di locazione e alla liberazione dell'immobile si chiede di contattare il custode giudiziario.

Prezzo base d'asta

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 36.630,00.= (trentaseimilaseicentotrenta/00)

Offerta minima consentita ex art. 571 comma 2 c.p.c.

Euro 27.472,50.= (ventisettemilaquattrocentosettantadue/50)

In caso di gara ex art. 573 eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00.=.

DETERMINA

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

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno 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, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno 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 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 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 IV 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 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 IV.

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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 I, 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 I 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 I, 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 I, 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c. SI STABILISCE, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART. 579 UL. CO. C.P.C.;

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 della Giustizia cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Sul sito <http://pst.giustizia.it/>, sezione “documenti2, sottosezione “Portale delle Vendite Pubbliche”, è reperibile una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica, denominata “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

2. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

3. 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

4. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

6. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al 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), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA: 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7. 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.

8. 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 o simile "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.

9. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

10. 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;

11. 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 atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

12. In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale;

13. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Riassuntivamente l'offerta deve 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 e la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile precisando che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente ai sensi della legge 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. 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 rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

e. il termine del pagamento e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione. Termine NON soggetto a sospensione feriale dei termini.

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 solitamente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° 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 all'art. 12 nn. 4 o 5 sopra riportato e il recapito telefonico al quale ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati in forma di documento informatico o di copia informatica:

- contabile bancaria del bonifico attestante l'avvenuto versamento della cauzione (indispensabile per l'offerente, al fine di permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta presentata), copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge o di persona unita civilmente in comunione legale dei beni in corso di validità. Qualora l'offerente sia cittadino extracomunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno. Qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità 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 rilasciata dall'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

- quando l'offerta è presentata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti a favore dell'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero della Giustizia 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 presentata a mezzo di procuratore legale (ovvero di avvocato);

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente datata non oltre tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi l'offerente a presentare l'offerta ed a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura provata autenticata da pubblico ufficiale o copia autentica della procura generale rilasciata da questi attestanti i poteri conferiti;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima e di tutti i suoi allegati compresa la convenzione sottoscritta con il Comune di Brusaporto.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione può essere versata esclusivamente sul conto corrente intestato a PEI 443/2024 TRIB. BERGAMO IBAN IT 79 U 01005 11100 000000017967 aperto presso la BNL GRUPPO BNP PARIBAS con causale "Asta". La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere accreditata tre giorni prima del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon esito dell'accredito.

IRREVOCABILITA' 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 all'unico o maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte il giorno all'ora sopra indicati; eventuali difformità sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il professionista delegato, 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 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'acquisto 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 può effettuare offerte in aumento 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 potrà essere 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, domenica o festivi al primo giorno successivo non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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 disporrà la vendita a favore del miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per versamento del saldo prezzo e delle spese non è soggetto a sospensione feriale dei termini e sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni (al quale NON si applica la sospensione feriale dei termini), il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia risultato l'aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato entro i 3 giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore 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 con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali 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 a carico del creditore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto dal successivo punto 2., il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato mediante bonifico bancario, causale "**Saldo prezzo**" sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia indicato un termine superiore entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini. Entro il medesimo termine dovrà essere versato, sempre a mezzo di bonifico bancario, causale "**Fondo spese**", oltre al prezzo un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, dovuto per il pagamento delle spese connesse al

decreto di trasferimento. Il delegato si riserva di chiedere l'eventuale integrazione di detto fondo.

2. Qualora sia gravato da ipoteca iscritta ex artt. 38 e seguenti decreto legislativo 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine del 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 codice civile, così come comunicatagli dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al precedente punto 1. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Nel caso in cui l'aggiudicatario in relazione al versamento 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 all'asta, 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 dicitura o similare "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro _____ 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 previsto dall'art. 585 ultimo comma 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 prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo del prezzo che di oneri accessori, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Le FORMALITA' PUBBLICITARIE che saranno curate dal professionista delegato, stabilite dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita sono le seguenti:

a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. è a cura del delegato che vi provvederà tempestivamente e comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita. Il delegato depositerà nel fascicolo le ricevute delle pubblicazioni congiuntamente al deposito del verbale dell'esperimento di vendita.

b) Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 II co. c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. 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, per consentire - come in seguito si dirà - ai siti individuati ex art. 490 II co. c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati;

c) I siti individuati per la pubblicità ex art. 490 II co. c.p.c., valutando la diffusività dei siti e razionalizzando i costi, sono i seguenti:

www.asteannunci.it,

www.astalegale.net,

www.astegiudiziarie.it,

www.fallcoaste.it.

Il delegato alla vendita, ai sensi dell'art.1.8.8. delle Specifiche tecniche nel compilare l'inserzione sul PVP deve selezionare dall'apposito elenco i Siti Internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione da pubblicare saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità del PVP. Questo modus procedendi da un lato sgrava il delegato da ulteriori trasmissioni dei dati e dall'altro consente al Ministero tramite il PVP il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni;

d) Nulla vieta in ogni caso ai delegati di procedere anche autonomamente a trasmettere ai siti internet individuati dal giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione, solo questo ulteriore inoltro non è indispensabile posto che se la pubblicità sul PVP è correttamente effettuata nei tempi sopra indicati i dati verranno trasmessi direttamente dal PVP ai siti internet di pubblicità e i siti individuati provvederanno ad estrarre direttamente la documentazione caricata a corredo della scheda;

I delegati dovranno compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento unicamente una mail con allegato il "Modulo di Richiesta Servizi Pubblicitari", agli indirizzi riportati nel modulo indicando i dati del creditore procedente per la fatturazione, o eventualmente indicare se il procedente è soggetto ammesso al patrocinio a spese dello Stato con spese di pubblicità a carico dell'erario. Il modulo è reperibile sul sito del tribunale nell'area Procedure Esecutive dell'home page.

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

AVVERTE

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. 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.

INFORMA

- che gli interessati alla presentazione di offerta possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal delegato nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dai medesimi soggetti nonché del Gestore incaricato dalla vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale;
- che le richieste di visita dell'immobile oggetto della presente esecuzione ex art. 560 comma 5 c.p.c. 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, la funzione "Prenota visita immobile".

Il deposito nel fascicolo telematico del presente atto vale anche quale comunicazione in Cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Bergamo, 30 aprile 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Fabio Belloli