



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

*G.E. DOTT.SSA MARIA MAGRI'*

*PROCEDURA ESECUTIVA N. 267/2025 R.G.E.*

*CUSTODE GIUDIZIARIO: V.G.C. SRL IN PERSONA DELLA DOTT.SSA ROBERTA GUARNIERI  
(C.F.: GRNRRT67B44G337I; TEL. 035/0763005; E-MAIL IMMOBILIARE@IVGBERGAMO.IT)*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### I ESPERIMENTO

L'Avv. Sergio Guglielmi, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 13/11/2025

#### AVVISA CHE

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

**il giorno 22 luglio 2026, alle ore 16:30**

avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni:

#### **LOTTO UNICO**

**In Comune di Cortenuova - 24050**

**Località Galeazze**

**Via Galeazze 6/A**

Piena proprietà, quota intera di:

- 1) villa indipendente su quattro livelli: piano terra, primo, sottotetto e piano interrato. Si accede direttamente da via Galeazze attraverso il giardino esclusivo che circonda l'immobile: a piano terra si sviluppano l'ingresso, la cucina, la sala da pranzo, un ripostiglio ed un bagno. Internamente un vano scala centrale distribuisce i quattro piani dell'immobile. Al piano primo un disimpegno distribuisce le due camere da letto ed un ampio bagno; sulla facciata nord-ovest si sviluppa un lungo balcone parzialmente porticato accessibile sia dalle camere sia dal disimpegno. Al piano sottotetto si sviluppa un unico ambiente non abitabile di circa 27 mq con altezza media pari a 1.95 m: è dotato di ampia finestra apribile che dà accesso ad un balconcino di circa 3,5 mq. Al piano interrato si sviluppano i locali accessori: taverna, cantina, lavanderia, locale di sgombero, bagno. Sul disimpegno si apre l'accesso diretto all'ampia autorimessa.



Lungo la rampa di accesso al box si apre il locale caldaia.

Completa la proprietà un giardino di circa 530 mq.

Lungo la via Galeazze, su area di proprietà privata, è stata individuata un'area pertinenziale destinata a parcheggio, adatta ad ospitare un paio di auto con diretto accesso pedonale al giardino: la stessa è stata regolarmente autorizzata con la modifica e l'arretramento della recinzione ed è a tutti gli effetti parte della proprietà.

Identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- foglio 4, particella 889, subalterno 703, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 271 mq Totale esclusa aree scoperte: 260 mq, rendita € 812,13.

Confini: da nord in senso orario: via Romano, via Galeazze, mappale 889 sub 701.

## 2) Autorimessa al piano interrato.

Identificata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- foglio 4, particella 889, subalterno 704, categoria C/6, classe 2, consistenza 53 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 90,33.

Confini: da nord in senso orario: terrapieno, mappale 889 sub 703, giardino di cui al mappale 889 sub 703.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, l'Esperto ha dichiarato che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti **pratiche edilizie**:

- licenza di costruzione RC n. 304 Prot. n. 1628 del 26.09.1974.

Tipo pratica: Licenza di Costruzione per lavori: nuova costruzione. Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 24/09/1974 al n. di prot. 1628 Rilascio in data 26/09/1974 al n. di prot. 1628  
Abitabilità/agibilità in data 07/10/1983 al n. di prot.

- Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 13/84 prot. n. 1180 del 19-10-1984.

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie (art.9 Legge n. 10 del 28/01/1977). Per lavori: di formazione di autorimessa interrata.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 11/06/1984 al n. di prot. 1180. Rilascio in data 19/10/1984 al n. di prot. 1180.

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1794 del 04.05.2000

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22. Per lavori: di diversa distribuzione interna e modifica delle aperture dei prospetti sud ed est Oggetto: Manutenzione straordinaria.

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1794 del 04.05.2000.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22

Per lavori: di diversa distribuzione interna e modifica delle aperture dei prospetti sud ed est  
Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/05/2000 al n. di prot. 1794.

- Denuncia di inizio attività n. 1159 del 10.03.2003.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 19 novembre 1999 n. 22 Per lavori: di AMPLIAMENTO edificio esistente in località Galeazze.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 10/03/2003 al n. di prot. 1159 Rilascio in data 16/05/2003 al n. di prot. 1159

- Denuncia di inizio attività onerosa prot. 732 del 08-02-2006

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia (artt. 41 e 42 L.R. del 11 marzo 2005 n. 12).

Per lavori: di variante alla D.I.A. del 10.03.2003 prot. 1159 - ampliamento residenza in via Galeazze 6. Oggetto: variante.

Presentazione in data 08/02/2006 al n. di prot. 732. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

- Segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 3798 del 04.08.2011.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di formazione nuovo posto auto e ingresso pedonale. Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2011 al n. di prot. 3798.



### **Conformità edilizia:**

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità che si riportano testualmente:

Oltre a quanto specificato nella sezione relativa alla conformità urbanistica in merito alla mancata esecuzione del collegamento tra i due edifici che hanno distanza inferiore a 10 m (si rimanda alla conformità urbanistica per la descrizione), l'immobile presenta anche piccole difformità nella distribuzione interna: chiusura sottoscala al piano interrato, diversa dimensione apertura tra cucina e sala da pranzo, nonché aumento della superficie accessoria del sottotetto non abitabile con formazione di due corridoi lato scala.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria da verificare e coordinare con eventuale altra pratica, per la quale l'esperto rimanda al capitolo della conformità urbanistica.

Descrizione delle opere da aggiornare: l'esperto rimanda a quanto già indicato nella sezione relativa alla conformità urbanistica; si rileva inoltre diversa distribuzione del piano sottotetto con aumento della superficie non residenziale; piccole difformità nella distribuzione interna: chiusura sottoscala al piano interrato, diversa dimensione apertura tra cucina e sala da pranzo.

Note: l'esperto rimanda al capitolo relativo alla conformità urbanistica per gli approfondimenti relativi alla mancata esecuzione del collegamento tra i due fabbricati (quello di cui al mappale 889 sub 701 e quello oggetto di pignoramento mappale 889 sub 703).

L'esperto ha precisato che in occasione della originaria presentazione delle pratiche edilizie e della successiva variante, il collegamento tra i due fabbricati era già stato calcolato come volume ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e come superficie accessoria ai fini del calcolo del costo di costruzione. In fase di presentazione di eventuali pratiche di completamento/sanatoria, andrà verificato che il calcolo complessivo delle superfici accessorie aggiornato e comprendente anche l'aumento della superficie del sottotetto, non risulti superiore a quello già autorizzato e pertanto "pagato". Qualora si verificasse questa condizione dovrà essere adeguato anche il costo di costruzione e dovrà essere pagato il doppio del conguaglio sulla Tabella Ministeriale per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione. Si specifica inoltre che, non essendo stata depositata agli atti nè la fine lavori nè la documentazione relativa alla agibilità dell'immobile, al termine del procedimento e/o delle attività di cantiere, dovrà essere concluso l'iter amministrativo e dovrà essere chiesta l'agibilità dell'immobile sulla base della vigente normativa.

L'esperto ha precisato infine, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, di non avere potuto stimare i costi relative alle diverse e possibili attività che potranno essere pianificate per ricondurre l'immobile ad una situazione di conformità e che le stesse sono state valutate come parte del deprezzamento complessivo a cui l'immobile è stato sottoposto in sede valutativa

Per quanto sopra l'esperto NON ha dichiarato la conformità edilizia rimandando al capitolo relativo alla conformità urbanistica per gli approfondimenti relativi alla mancata esecuzione del collegamento tra i due fabbricati (quello di cui al mappale 889 sub 701 e quello oggetto di pignoramento mappale 889 sub 703).

### **Conformità urbanistica:**

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità che si riportano testualmente:

L'immobile non è stato ultimato e la mancata esecuzione del previsto collegamento tra l'immobile preesistente (sub 701) e l'immobile oggetto di pignoramento (sub 703) determina la mancanza



della distanza minima di 10 m tra i due edifici: gli stessi infatti, nella porzione fronteggiante, hanno una distanza di circa 7,80 m misurata ortogonalmente

Regolarizzabili mediante: vd. NOTE dell'Esperto Stimatore.

Descrizione delle opere da aggiornare: vd. NOTE dell'Esperto Stimatore.

NOTE dell'Esperto Stimatore: l'immobile oggetto di pignoramento di cui al mappale 889 sub 703 e l'immobile di cui al mappale 889 sub 701 si trovano ad una distanza inferiore ai 10 m stabiliti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dall'art. 1.3 delle NTA del Comune di Cortenuova sopra richiamate.

La distanza misurata ortogonalmente tra le pareti fronteggianti è di circa 7.80 m

L'ambito urbanistico consolidato di cui l'immobile è parte, è riconducibile, nella pregressa zonizzazione, ad una zona B, come evidenziato anche dalle autorizzazioni edilizie depositate.

L'immobile oggetto di pignoramento costituisce ampliamento dell'immobile al mappale 889 sub 701 preesistente ed edificato nel 1974.

Ciò premesso il perito stimatore, valutata la complessità della situazione urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, delinea alcuni scenari possibili la cui effettiva realizzazione potrà essere valutata solo a seguito di ulteriori approfondimenti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortenuova e solo a seguito della valutazione degli aspetti giuridici e civilistici che potranno emergere.

#### **IPOTESI A**

Preso atto che i termini per la validità del titolo edilizio sono decaduti, il Comune, come valutato informalmente nei colloqui avvenuti con l'Ufficio Tecnico, non esclude che sia accettabile il deposito di una pratica edilizia di completamento delle opere come autorizzate dall'ultimo titolo edilizio mai chiuso, volta all'esecuzione del collegamento tra i due immobili (il preesistente al sub 701 e l'ampliamento al sub 703) ripristinando di fatto la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento. E' evidente che tale scenario potrebbe essere condizionato dalla posizione che assumerà il confinante in ordine alla accettazione o meno della realizzazione del collegamento parzialmente sulla sua proprietà esclusiva (all'epoca invece unitaria). L'esperto ha precisato che contestualmente andrà verificata la situazione dei confini.

#### **IPOTESI B**

Preso atto della inderogabilità della distanza minima di 10 m tra i due immobili e della eventuale impossibilità di ripristinare ora il collegamento all'epoca solo progettato, si possono ipotizzare due scenari:

- parziale demolizione dell'immobile oggetto di pignoramento con verifica della distanza minima di 10 m a raggio/a squadro dall'immobile confinante;
- verifica della sussistenza delle condizioni civilistiche ed amministrative per poter invocare la costituzione per usucapione della servitù di minor distanza: pur non essendoci una fine lavori che sancisce l'effettivo termine della costruzione dell'immobile, vi sono alcuni elementi quali la data dell'ultima variante (8 febbraio 2006) e la data di deposito delle pratiche catastali (tipo mappale del 14/09/2006 e schede planimetriche del 21/11/2006) che potrebbero avvallare tale ipotesi.

#### **IPOTESI C**

Preso atto del mancato deposito di una fine lavori e della impossibilità di sanare l'intero immobile nella attuale situazione di mancato completamento in cui lo stesso versa, il titolo risulta non più efficace e pertanto l'immobile (incompiuto, ma pur sempre autonomo e funzionale) potrebbe essere considerato in tutto o in parte non autorizzato: si tratta di una condizione che potrebbe comportare l'esigenza di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 o dell'art.34 del D.P.R. 380/2001. L'esperto ha precisato che contestualmente andrà verificata la situazione dei confini

Per quanto sopra l'esperto NON ha dichiarato la conformità urbanistica.



Note: L'esperto ha precisato che, tenuto conto della complessità della situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, il perito non ha potuto stimare i costi relativi alle diverse e possibili attività che potranno essere pianificate per ricondurre l'immobile ad una situazione di conformità e che le stesse sono state valutate come parte del deprezzamento complessivo a cui l'immobile è stato sottoposto in sede valutativa.

Le unità immobiliari risultano sfornite di certificazione di abitabilità/agibilità.

### **Conformità catastale:**

L'esperto ha riscontrato le seguenti irregolarità:

Elaborato planimetrico non corrispondente alla reale situazione dei confini sul posto.

Mancata rappresentazione dei posti auto pertinenziali posti su proprietà privata fuori dalla recinzione.

Lievi difformità nella distribuzione interna relativamente alla chiusura del sottoscala adibito a ripostiglio al piano interrato ed alla diversa apertura della cucina verso la sala da pranzo.

Difformità al piano sottotetto non abitabile con l'ampliamento della superficie accessoria attraverso la formazione di due "corridoi" a sinistra e a destra della scala

Regolarizzabili mediante:

frazionamento per riordino confini e proprietà; successivo rifacimento elaborato planimetrico e variazione catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare:

esatta posizione confini collegamento con l'edificio esistente posto a sud-ovest (previa regolarizzazione edilizia se possibile); diversa distribuzione interna al piano terra e interrato, diversa distribuzione del piano sottotetto.

Oneri di regolarizzazione

Frazionamento, elaborato planimetrico e variazione catastale € 1.500,00

Totale oneri: € 1.500,00

Note:

L'esperto precisa che i confini catastali rappresentati nell'elaborato planimetrico oltre a non essere autorizzati dal punto di vista edilizio ed urbanistico, intersecano il cancello carrale e tagliano il corsetto del confinante al sub 701: dovrà pertanto essere prodotto un nuovo frazionamento conforme alla situazione reale e dovrà anche essere stipulato un atto tra le parti per la cessione dell'area da parte del sub 703 al sub 701 con contestuale rifacimento dell'elaborato planimetrico. Per quanto sopra l'esperto NON ha dichiarato la conformità catastale.

Note: tenuto conto della complessa situazione edilizia e urbanistica, il perito stimatore ha ritenuto opportuno non aggiornare la situazione catastale perché la stessa è strettamente legata alle attività edilizie ed urbanistiche che potranno essere autorizzate ed attuate, nonché alla corretta definizione dei confini e delle proprietà con frazionamento e riordino dell'elaborato planimetrico.

**Altre informazioni:** Si rende noto che gli immobili in oggetto sono pervenuti ai soggetti eseguiti con contratto di donazione con il quale la signora XXX ha donato al proprio coniuge signor YYY, che ha accettato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 e seguenti c.c., a favore delle proprie due figlie (minori d'età), per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna, la proprietà degli immobili pignorati, il tutto con riserva di diritto di abitazione (quanto al mapp. 889 sub 703) e d'uso (quanto al mapp. 889 sub 704) in favore di essa alienante per tutta la durata della sua vita e, dopo la sua morte, in favore del proprio coniuge, contratto stipulato con atto pubblico in data 10/09/2024 a Rog. Not. Giovanni Vacirca di Bergamo rep. n. 176100, racc. n. 83186, trascritto in Bergamo, in data 13/09/2024 ai nn. 48050/34887 e ai nn. 48051/34888, e che tali diritti di abitazione e uso, inopponibili al creditore precedente, sono destinati ad estinguersi ai sensi degli artt. 2929 *bis*, 2° comma, cod. civ. con il trasferimento della proprietà in esito alla vendita forzata dei beni.



Si rende altresì noto che, in precedenza, l'immobile era pervenuto al dante causa dei soggetti esecutati, per atto di donazione a rog. Not. Luigi Luosi in data 17/07/ 2003 rep. n. 105382, trascritto a Bergamo in data 23/07/2003 ai n.ri 39088/24034.

Immobili privi di certificato di agibilità.

**Regime fiscale della vendita:** la vendita sarà soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali come per legge.

**Stato di occupazione:** le unità immobiliari risultano occupate dagli esecutati e dai loro familiari.

**Prezzo base d'asta:**

**Euro 210.201,00**

**Offerta minima:**

**Euro 157.650,75**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:**

**Euro 2.000,00**

## DETERMINA

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

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

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

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 12.00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;

- **ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;**

- 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, soltanto se richieste dal diretto interessato, mentre non potrà interloquire con mediatori o agenzie.

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



## Art. 12

### Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

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

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

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

## Art. 13

### Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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



Art. 14

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

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

Art. 15

*Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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

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

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Bergamo;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno**);



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

g) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) 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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZ. ESEC. IMMOB. R.G.E. 267/2025

**IBAN: IT39M0321111100052974018640**

accesso presso Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A.

**la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, dovrà essere accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito;

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la



connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'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 potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (**NON soggetto a sospensione nel periodo feriale**) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

## DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero,



qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale); entro il medesimo termine dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 15%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

4. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

5. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

6. sempre 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 ottavo, c.p.c..

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere



effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

- b. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co.2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono:

*www.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, 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, 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)** tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario;

**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 maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

## A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt.571 e 580 c.p.c.;



3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

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

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Bergamo, lì 7 aprile 2026.

Firmato digitalmente dal professionista delegato  
Avv. Sergio Guglielmi

