



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**

**G.E. DOTT. LUCA FUZIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 633/2021 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CLAUDIA BADON**

**C.F. BDNCLD71L48D969Y - TEL. 035/0634961 – EMAIL AVV.CLAUDIA.BADON@TIN.IT**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **I ESPERIMENTO**

L'Avv. Claudia Badon, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 24.02.2026 comunicata in data 26.02.2026

#### **AVVISA CHE**

tramite il portale "[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)"

**il giorno 22 Settembre 2026, alle ore 15:30,**

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

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

dei seguenti beni

#### **LOTTO 1**

**In Comune di Cenate Sotto (24049)**

**Via Ugo Foscolo, 26-28**

Piena proprietà, quota intera, di piena proprietà quota intera di abitazione di tipo economico al piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva ed autorimessa.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 6, particella 1204, subalterno 703, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 26, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 73 mq, rendita € 340,86;

- foglio 6, particella 1204, subalterno 712, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 26, piano 3, categoria C/2, classe 1, superficie 16 mq, rendita € 26,44;

- foglio 6, particella 1242, subalterno 2, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 8, piano T, comune Cenate Sotto C457, categoria C/6, classe 3, superficie 12 mq, rendita € 24,79;

Confini: dell'appartamento con porzione di area esclusiva recintata al piano terra, da nord in senso orario: p.lla 1204 sub 701, p.lla 2137, Via Ugo Foscolo, p.lla 1204 sub 701; per area esclusiva in corpo staccato al piano terra: p.lla 1204 sub 705, p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 702, altra proprietà p.lla 1248; del sottotetto da nord in senso orario: vuoto su 1204 sub



701 per due lati, p.lla 1204 sub 713, area comune p.lla 1204 sub 701; del box da nord in senso orario: altra proprietà, p.lla 1242 sub 3, p.lla 1204 sub 701, altra proprietà.

Conformità urbanistica: il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il Perito non ha dichiarato la conformità edilizia rilevando le seguenti difformità: *“i lavori di costruzione sono iniziati in data 15.06.1967 in forza della Licenza di Costruzione n. 105 del 15.06.1967 prot. 508. Si fa presente che nonostante I lavori di costruzione del fabbricato siano iniziati antecedentemente al 01 settembre 1967 lo stato dei luoghi non è conforme ai disegni allegati alla Licenza di Costruzione. Il predetto titolo abilitativo prevede quattro appartamenti distribuiti due al piano primo ed altrettanti al piano secondo; al piano terra, in posizione Nord sono previsti due ampi vani divisi dal locale caldaia condominiale, mentre in posizione Sud sono previsti due portici tra loro divisi dal vano scale condominiale. Il fabbricato in questione è dotato di Autorizzazione di Abitabilità datata 10.01.1969, riferita al progetto allegato alla predetta Licenza di Costruzione. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha rilevato al piano terra due appartamenti distribuiti rispettivamente sui lati Sud/Est e Sud/Ovest con gli accessi dal vano scale condominiale. Detti appartamenti sono privi dei requisiti igienici sanitari, in quanto privi del necessario vespaio aerato, inoltre, all'interno dei locali (camera e soggiorno) i rapporti aeroilluminati risultano insufficienti rispetto alle norme previste dal Regolamento Locale d'Igiene. Siffatte peculiarità igieniche sanitarie non permettono all'appartamento di ottenere alcuna Agibilità (o Abitabilità). Per poter ottenere l'Agibilità (o Abitabilità) oltre a sanare le opere difformi alla Licenza di Costruzione è necessario intervenire con opere di ristrutturazione tra cui la formazione del vespaio aerato e l'adeguamento dimensionale delle finestre e porte finestre in rapporto con la superficie utile dei locali. Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in Sanatoria ed esecuzione delle opere di ristrutturazione come sopra indicato”.*

Conformità catastale: il Perito non ha dichiarato la conformità catastale, rilevando le seguenti difformità: *“la prima data di presentazione delle planimetrie catastali, risale al 14.02.1969 e che successivamente sono state oggetto di aggiornamento (per Variazione di Divisione) con nuove planimetrie presentate in data 03.05.2019 che risultano ad oggi le ultime planimetrie agli atti. Con tutto ciò premesso lo scrivente esperto stimatore durante il sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità: all'interno dell'abitazione il bagno risulta in posizione diversa rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale; la finestra della camera da letto è collocata ad Est mentre sulla planimetria catastale è rappresentata a Nord, inoltre le dimensioni della finestra sono più ridotte rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; nel locale bagno rappresentato sulla planimetria catastale viene indicata la posizione della porta in modo difforme allo stato dei luoghi. Regolarizzabili mediante: redazione di nuovo DOCFA con redazione di planimetria catastale”.*

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi: - Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 105 prot. 508 del 15.06.1967; Tipo pratica: Licenza Edilizia Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione civile Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 20/11/1966 al n. di prot. Rilascio in data 15/06/1967; al n. di prot. 508 Abitabilità/agibilità in data 10/01/1969 al n. di prot. NOTE: Nella sopraindicata autorizzazione si fa riferimento alla costruzione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo; - Numero pratica: C.E. in Sanatoria n. 216/C prot. 2178 del 03.05.1993; Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: costruzione di autorimesse; Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 4571 Rilascio in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178 Abitabilità/agibilità in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178.



La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

**Stato occupazionale dell'immobile:** il cespite risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura;

Prezzo base d'asta:

**Euro 54.367,00**

Offerta minima:

**Euro 40.775,25**

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

**Euro 1.000,00**

**LOTTO 2**  
**In Comune di Cenate Sotto (24049)**  
**Via Ugo Foscolo, 26-28**

Piena proprietà, quota intera, di abitazione di tipo economico al piano terra, porzione di sottotetto, porzione di area esclusiva ed autorimessa.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 6, particella 1204, subalterno 702, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 26, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 340,86;

- foglio 6, particella 1204, subalterno 709, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 26, piano 3, categoria C/2, classe 1, superficie 16 mq, rendita € 26,44;

- foglio 6, particella 1242, subalterno 3, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 8, piano T, comune Cenate Sotto C457, categoria C/6, classe 3, superficie 12 mq, rendita € 24,79;

Confini: dell'appartamento con area esclusiva recintata piano terra, da nord in senso orario: p.lla 1204 sub 701 per due lati, Via Ugo Foscolo, p.lla 1204 sub 701; per area esclusiva in corpo staccato al piano terra: p.lla 1204 sub 703, p.lla 1204 sub 701, altra proprietà; del sottotetto, da nord in senso orario: vuoto su 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 710, area comune p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 708, vuoto su p.lla 1204 sub 701; del box da nord in senso orario: altra proprietà, p.lla 1242 sub 4, p.lla 1204 sub 701, p.lla 1242 sub 2;

Conformità urbanistica: il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il Perito non ha dichiarato la conformità edilizia rilevando le seguenti difformità: *“i lavori di costruzione sono iniziati in data 15.06.1967 in forza della Licenza di Costruzione n. 105 del 15.06.1967 prot. 508. Si fa presente che nonostante I lavori di costruzione del fabbricato siano iniziati antecedentemente al 01 settembre 1967 lo stato dei luoghi non è conforme ai disegni allegati alla Licenza di Costruzione. Il predetto titolo abilitativo prevede quattro appartamenti distribuiti due al piano primo ed altrettanti al piano secondo; al piano terra, in posizione Nord sono previsti due ampi vani divisi dal locale caldaia condominiale, mentre in posizione Sud sono previsti due portici tra loro divisi dal vano scale condominiale. Il fabbricato in questione è dotato di Autorizzazione di Abitabilità datata 10.01.1969, riferita al progetto*



*allegato alla predetta Licenza di Costruzione. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha rilevato al piano terra due appartamenti distribuiti rispettivamente sui lati Sud/Est e Sud/Ovest con gli accessi dal vano scale condominiale. Detti appartamenti sono privi dei requisiti igienici sanitari, in quanto privi del necessario vespaio aerato, inoltre, all'interno dei locali (camera e soggiorno) i rapporti aeroilluminati risultano insufficienti rispetto alle norme previste del Regolamento Locale d'Igiene. Siffatte peculiarità igieniche sanitarie non permettono all'appartamento di ottenere alcuna Agibilità (o Abitabilità). Per poter ottenere l'Agibilità (o Abitabilità) oltre a sanare le opere difformi alla Licenza di Costruzione è necessario intervenire con opere di ristrutturazione tra cui la formazione del vespaio aerato e l'adeguamento dimensionale delle finestre e porte finestre in rapporto con la superficie utile dei locali. Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in Sanatoria ed esecuzione delle opere di ristrutturazione come sopra indicato”;*

**Conformità catastale:** *il Perito Estimatore non ha dichiarato la conformità catastale avendo rilevato che “la prima data di presentazione delle planimetrie catastali, risale al 14.02.1969 e che successivamente sono state oggetto di aggiornamento (per Variazione di Divisione) con nuove planimetrie presentate in data 03.05.2019 che risultano ad oggi le ultime planimetrie agli atti. Con tutto ciò premesso lo scrivente esperto stimatore durante il sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità: all'interno dell'abitazione il bagno risulta in posizione diversa rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale; la finestra della camera da letto è collocata ad Ovest mentre sulla planimetria catastale è rappresentata a Nord, inoltre le dimensioni della finestra sono più ridotte rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; nel locale bagno rappresentato sul la planimetria catastale viene indicata la posizione della porta in modo difforme allo stato dei luoghi; il locale cucina viene indicato in posizione Ovest, quando sul posto è localizzato in posizione Sud. Regolarizzabili mediante: redazione di nuovo DOCFA con redazione di planimetria catastale”;*

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti **provvedimenti edilizi**:

- Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 105 prot. 508 del 15.06.1967; Tipo pratica: Licenza Edilizia Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione civile Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 20/11/1966 al n. di prot. Rilascio in data 15/06/1967; al n. di prot. 508 Abitabilità/agibilità in data 10/01/1969 al n. di prot. NOTE: Nella sopraindicata autorizzazione si fa riferimento alla costruzione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo;
- Numero pratica: C.E. in Sanatoria n. 216/C prot. 2178 del 03.05.1993; Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: costruzione di autorimesse; Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 4571 Rilascio in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178 Abitabilità/agibilità in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

**Stato occupazionale dell'immobile:** il cespite risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura;

**Prezzo base d'asta:**

**Euro 51.140,00**

**Offerta minima:**

**Euro 38.355,00**



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

**LOTTO 3**  
**In Comune di Cenate Sotto (24049)**  
**Via Ugo Foscolo, 26-28**

Piena proprietà, quota intera di abitazione di tipo economico al primo piano, con porzione di area esclusiva, porzione di sottotetto al terzo piano ed autorimessa.

Identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- foglio 6, particella 1204, subalterno 705, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 26, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 340,86;
- foglio 6, particella 1204, subalterno 710, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 26, piano 3, categoria C/2, classe 1, superficie 13 mq, rendita € 26,44;
- foglio 6, particella 1242, subalterno 4, indirizzo Via Ugo Foscolo, civ. 8, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie 12 mq, rendita € 24,79;

Confini: dell'appartamento al piano primo, da nord in senso orario: vuoto su p.lla 1204 sub 701, vuoto su p.lla 1204 sub 701 e sub 703, vano condominiale p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 704; per area esclusiva in posizione staccata al piano terra: p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 703, altra proprietà; del sottotetto da nord in senso orario: vuoto su p.lla 1204 sub 701, p.lla 1204 sub 711, area comune condominiale, p.lla 1204 sub 709; del box da nord in senso orario: altra proprietà, p.lla 1242 sub 5, p.lla 1242 sub 701, p.lla 1242 sub 3.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, a cui si rimanda, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 105 prot. 508 del 15.06.1967; Tipo pratica: Licenza Edilizia Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione civile Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 20/11/1966 al n. di prot. Rilascio in data 15/06/1967; al n. di prot. 508 Abitabilità/agibilità in data 10/01/1969 al n. di prot. NOTE: Nella sopraindicata autorizzazione si fa riferimento alla costruzione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo;
- Numero pratica: C.E. in Sanatoria n. 216/C prot. 2178 del 03.05.1993; Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85 Per lavori: costruzione di autorimesse; Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 4571 Rilascio in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178 Abitabilità/agibilità in data 03/05/1993 al n. di prot. 2178.

Conformità urbanistica: il Perito ha dichiarato la conformità urbanistica;

Conformità edilizia: il Perito ha dichiarato la conformità edilizia;

Conformità catastale: il Perito ha dichiarato la conformità catastale.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.



**Stato occupazionale dell'immobile:** il cespite risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura;

Prezzo base d'asta:

**Euro 77.056,00**

Offerta minima:

**Euro 57.792,00**

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

**Euro 1.000,00**

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

#### *Art. 12*

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

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

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

2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice*



identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

#### Art. 14

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare



un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno**);

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

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

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente



sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) 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. 633-2021”,

**IBAN: IT24F0321111100052845519790**

accesso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A. con causale “*Asta Lotto N. ....*”;

**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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato



referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: 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.

## **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.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it*

## **RENDE NOTO**

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

**b)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi,



ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

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

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

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

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

#### A V V E R T E

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

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

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### I N F O R M A

**- che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;**

- 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 24.04.2026.

Firmato digitalmente dal professionista delegato  
Avv. Claudia Badon

