Professionista Delegato
Avv. Francesco Bianchi
Via Pradello n. 8 – 24121 Bergamo
tel. 035231110
francesco.bianchi@outlook.com
francesco.bianchi@bergamo.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 295/2024 R.G.E.

G.E.: DOTT. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

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

5° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Francesco BIANCHI**, nominato professionista delegato (referente della procedura) dall'intestato Tribunale con ordinanza in data 7 gennaio 2025,

AVVISA CHE

il **giorno 4 febbraio 2027, alle ore 15.30**, tramite il portale **www.fallcoaste.it** (del gestore della vendita **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL**) avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 3
in Comune di **Martinengo (BG)**
Via Vallere n. 49 (catastalmente n. SN)

Ordinanza di vendita:
LOTTO 003 - albergo in costruzione
UBICAZIONE: via Vallere 49, 24057 Martinengo (BG)
Albergo e pensione [AP] di cui al corpo C – via Vallere 49
DATI CATASTALI:
- OMISSIS, piena proprietà per 1/1; foglio 4, particella 8342, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 1760 mq

- OMISSIS, piena proprietà per 1/1; foglio 4, particella 8344, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 235 mq
- OMISSIS, piena proprietà per 1/1; foglio 4, particella 8349, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 285 mq
- OMISSIS, piena proprietà per 1/1; foglio 4, particella 8350, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 1210 mq
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.542.521,40

Descrizione ed individuazione dei beni:
piena ed **esclusiva proprietà** delle seguenti unità immobiliari:
--- **albergo in corso di costruzione, attualmente allo stato rustico, sviluppantesi sui piani secondo interrato, primo interrato, terra e primo,** composto di: n. 17 posti auto, locale biancheria, tre locali deposito, ripostiglio ed intercapedine, al piano secondo interrato; n. 13 posti auto, n. 5 ripostigli, locali elettrico, caldaia e impianti, locale accoglienza, al piano primo interrato; n. 15 vani, corridoio centrale, locale di ricevimento, guardiola e bagno, al piano terra; n. 11 vani, corridoio centrale e balconi.
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
foglio 4, p.lla 10007, cat. F/3.
Il predetto corpo di fabbrica è stato edificato sull'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Martinengo (BG) al foglio 9, p.lla 10007, ente urbano di are 34.90 (tipo mappale prot. N. BG0206423, in atti dal 25 luglio 2025, a cura del consulente incaricato dal G.E. con provvedimento in data 21 marzo 2025), derivata dalla fusione delle aree pignorate di cui alle p.lle 8342, di are 17.60, 8344, di are 02.35, 8349, di are 02.85 e 8350, di are 12.10

Come risulta dalla relazione peritale in atti, l'edificio sopra descritto è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione di un preesistente fabbricato (demolito in forza di denuncia di inizio attività n. 189/2007, prot. n. 12947, del 6 novembre 2007) a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di inizio attività n. 190/07, prot. n. 12948, del 6 novembre 2007;
- Permesso di costruire n. 3/2009, prot. n. 3843/MDS/bc, del 24 marzo 2009;
- Permesso di costruire n. 221/08, prot. n. 6898/MDS/bc, del 30 maggio 2009;
- Permesso di costruire n. 114/11, prot. n. 23767/MDS/bc, del 2 dicembre 2011.

Sono state rilevate difformità tra i predetti provvedimenti edilizi e il reale stato di fatto dell'edificio sopra descritto, sanabili mediante completamento delle opere di edificazione, a seguito di rilascio di apposito provvedimento abilitativo in sanatoria, i cui costi sono stati stimati dal perito in complessivi Euro 100.000,00, nonché mediante ultimazione delle opere di urbanizzazione, previa ridefinizione di convenzione urbanistica con il Comune di Martinengo (BG), i cui costi sono stati stimati dal perito in complessivi Euro 25.000,00.
A seguito del completamento delle opere edilizie e urbanistiche, sarà necessario aggiornare la situazione catastale mediante presentazione di apposita pratica (DOCFA), i cui costi sono stati stimati dal perito in complessivi Euro 10.000,00.

Stato di occupazione: **libero**, allo stato rustico.

Prezzo base d'asta
Euro 325.376,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 244.032,00

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 10.000,00

LOTTO 4
in Comune di **Martinengo (BG)**
Via Vallere n. 35

Ordinanza di vendita:
LOTTO 004 - strada privata
UBICAZIONE: via Vallere 35, 24057 Martinengo (BG)
di cui al corpo D – via Vallere 35
DATI CATASTALI:
- OMISSIS, piena proprietà per 1/1; foglio 3, particella 8060, subalterno 26, indirizzo via Vallere 35, piano T, comune Martinengo, categoria F/1, consistenza 116 mq
- OMISSIS, piena proprietà per 1/1; foglio 3, particella 9209, indirizzo via Vallere 35, piano T, comune Martinengo, categoria F/1, consistenza 125 mq
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.925,00

Descrizione ed individuazione dei beni:
piena ed **esclusiva proprietà** delle seguenti unità immobiliari:
--- **area urbana,** adibita a strada privata, della consistenza catastale di mq. 116.
Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
foglio 3, p.lla 8060, sub. 26, cat. F/1, mq. 116;
--- **area urbana,** adibita a porzione di pista ciclopedonale, della consistenza catastale di mq. 125.
Censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
foglio 3, p.lla 9209, cat. F/1, mq. 125.

Come risulta dalla relazione peritale in atti:
- la porzione di pista ciclopedonale costeggia la strada comunale; è pertanto ad uso pubblico, con possibile futura cessione al Comune, non ancora in atto e/o formalizzata;
- la strada privata è al servizio dell'edificio residenziale di cui alla p.lla 8060, edificato sull'area di risulta dalla demolizione di un preesistente fabbricato (demolito in forza di permesso di costruire n. 65/06, prot. n. 7387, del 31 maggio 2006) a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di costruire n. 63/06, prot. n. 10681, in data 8 agosto 2006, con successive varianti in corso d'opera n. 180/06, prot. n. 14800, del 16 novembre 2006, n. 23/2007, prot. n. 6403/MD/cc, del 7 giugno 2007, e n. 5/2008, prot. n. 4034/MDS/bc, del 29 marzo 2008;

- Denuncia di inizio attività n. 78/07, prot. n. 4328, del 21 aprile 2007.

Ai fini urbanistici, si precisa che per il trasferimento del presente lotto sarà necessario produrre il Certificato di destinazione urbanistica (CDU).

Stato di occupazione: **libero** (la strada privata è ad uso dell'attiguo edificio residenziale; la porzione di pista ciclopedonale, come detto, è di uso pubblico con possibile cessione al Comune, non ancora in atto e/o formalizzata).

Prezzo base d'asta
Euro 1.883,00

Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 1.412,25

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 500,00

DETERMINA

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

[A]
DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal professionista delegato per il loro esame, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi**, come meglio individuato nell'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" e in quelle pubblicate sui siti sotto indicati (v. *infra* "Pubblicità della vendita").
Come previsto dall'ordinanza di delega, **si stabilisce che ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale (i c.d. "presentatori") siano esclusivamente l'offerente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., soggetti onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.**
Il presentatore deve essere altresì il titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta telematica.
Le offerte dovranno essere formulate accedendo al portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato (accessibile anche dall'inserzione inserita nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche", all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it**),

selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi il lotto per il quale si intende presentare l'offerta, seguendo infine le indicazioni ivi riportate per la compilazione del modulo *Offerta Telematica*. **Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** mediante una casella di posta elettronica certificata, di cui all'articolo 12, comma 4, o, in alternativa, comma 5, del D.M. Giustizia 26/02/2015, n. 32.

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 e, in caso di compilazione corretta, si riceverà immediatamente dopo una PEC dal Portale delle Vendite Pubbliche del seguente tenore: **"*L'offerta presentata in data …, è stata ricevuta correttamente dal sistema e pertanto sarà inviata al Gestore della vendita telematica nei termini previsti dalla normativa vigente*".**

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli articoli 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015, n. 32, qui di seguito integralmente riportati:

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 e' 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 e' 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 e' 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 e' 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 e' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' 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 e' 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 e' 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 e' 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, e' 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.

Una guida dettagliata per la presentazione dell'offerta telematica (denominata "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*") è inoltre reperibile sul sito **http://pst.giustizia.it/PST/**, nella sezione "*documenti*", sottosezione "*Portale delle Vendite Pubbliche*".

Si segnala inoltre che, salvi i casi di esenzione, la presentazione dell'offerta telematica comporta il pagamento del bollo digitale pari ad € 16,00; per maggiori dettagli, si rinvia al predetto "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" e al "*Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale*", consultabili nell'anzidetta sezione del sito **https://pvp.giustizia.it**.

*** *** ***

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un separato documento, 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/i diverso/i dall'offerente/dagli offerenti). 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 dal genitore o tutore legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone, fisiche o giuridiche, 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 da pubblico ufficiale 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 anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), del citato Decreto del Ministero della Giustizia;

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 prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
e) il termine di pagamento del prezzo e del fondo spese 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) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, 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.

*** *** ***

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, anche per immagine, privi di elementi attivi:
1) il bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
2) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge o unito civilmente, non offerente, in comunione legale dei beni. Qualora invece i coniugi intendano formulare un'offerta d'acquisto congiunta, sarà sufficiente allegare copia dell'estratto per autentica dell'atto di matrimonio o della successiva convenzione da cui emerga tale regime matrimoniale;
3) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
4) qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno (se scaduto/a, dovrà essere altresì allegata documentazione attestante l'avvio dell'iter di rinnovo);
5) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
6) quando l'offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata, che è il soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. **La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale**;
7) **procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale notarile**, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di **avvocato**;

8) 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 notarile**, rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato; all'offerta dovrà altresì essere allegato un documento di riconoscimento, in corso di validità, del presentatore dell'offerta;
9) dichiarazione sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti di aver preso completa visione della perizia di stima, contenente altresì l'indicazione del cognome, del nome, del luogo-data di nascita, del codice fiscale o della partita IVA, del domicilio/residenza, dello stato civile, e del recapito telefonico del/i soggetto/i offerente/i a cui andrà intestato l'immobile. Se l'unico offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente non offerente.

*** *** ***

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE (ART. 583 C.P.C.)

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

*** *** ***

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (ART. 590-BIS C.P.C.)

Il creditore che sia 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.

*** *** ***

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione "**TRIB.BG RGE 295/2024 CAUZIONI**", **IBAN IT 44 S 08940 11100 000000618538 (BCC BERGAMASCA E OROBICA)**, con causale "***Asta lotto …***" *(ndr: indicare il numero del lotto per il quale si intende*

presentare l'offerta); la cauzione dovrà essere accreditata almeno **tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e giorni festivi) del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito. Non verranno ammesse offerte le cui cauzioni non risulteranno regolarmente accreditate sull'indicato conto corrente alla data e all'orario della vendita.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà senza ritardo a restituire le somme versate a titolo di cauzione, e ciò mediante storno o bonifico bancario, che saranno eseguiti sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione stessa.

*** *** ***

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 all'unico/miglior offerente anche qualora quest'ultimo non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte e nell'eventuale successivo avvio della gara ex art. 573 c.p.c..

*** *** ***

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte ed esaminate il giorno e all'ora sopra indicati, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione, nonché le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione e/o tutta la documentazione come sopra dettagliatamente indicata.
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 del sistema all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di unica e valida offerta d'acquisto, se la stessa sarà pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta risulterà essere inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà nei termini che seguono:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, 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 sarà

assegnato al creditore;

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta risulterà essere inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà nei termini che seguono:

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

Qualora, invece, per l'acquisito del medesimo bene **siano state proposte più offerte valide**, si procederà alla **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata sino alle *ore 15.00 del giorno successivo*; durante il periodo della gara:

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

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Non potranno essere prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara.

*** *** ***

[B]
DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, entro detto termine, NON prorogabile, decorrente dalla data dell'aggiudicazione (termine, come detto, NON soggetto a sospensione nel periodo**

feriale[1]**)**, dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione "**TRIB.BG RGE 295/2024**", **IBAN IT 67 R 08940 11100 000000618537**, con causale "***Saldo prezzo***".
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), verrà individuata e determinata dal professionista delegato la parte del prezzo, ragguagliata al credito dell'Istituto per capitale, interessi e accessori nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., che andrà versata all'Istituto mutuante.
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 già 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, comma 3, c.p.c., nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente o similare 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 Notaio … 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.
Nello stesso termine di cui sopra, dovrà essere effettuato, sempre a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestazione "**TRIB.BG RGE 295/2024**", **IBAN IT 67 R 08940 11100 000000618537**, con causale "***Fondo spese***", il **versamento di un fondo spese, di regola pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa indicazione del professionista delegato,** e ciò per il pagamento degli oneri tributari inerenti al trasferimento del/i bene/i, nonché dei compensi spettanti al professionista delegato a norma del Decreto Ministeriale n. 227 del 2015 per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salva eventuale integrazione in caso di maggiori spese riscontrate dal professionista medesimo.
In caso di vendita di immobili soggetta ad **IVA**, il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale onere.

Da ultimo, sempre 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, **fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231**.

Si rammenta che, in caso di mancato versamento di quanto dovuto dall'aggiudicatario (a

[1] Si veda Ordine di Servizio n. 2/2022 della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo, reperibile sul sito istituzionale del Tribunale medesimo, nonché Cass. Civ. 8 giugno 2022, n. 18421.

titolo di saldo prezzo e/o a titolo di fondo spese) o nel caso in cui non sia resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4, c.p.c. entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto, nel termine di 120 giorni dal giorno dell'aggiudicazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa, ex art. 587 c.p.c.. Verrà quindi disposta una nuova vendita.

*** *** ***

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Le formalità pubblicitarie previste, a cura del professionista delegato referente della procedura, sono le seguenti:

a. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia denominato "**Portale delle Vendite Pubbliche**" (**PVP**) all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it** del presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie; tale pubblicità sarà necessariamente effettuata 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
b. ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, delle successive integrazioni e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicato sui seguenti siti: **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 del 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti; la vendita è a corpo e non a misura;
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), 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 di cui all'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/o sequestri, che saranno cancellate, nei limiti di legge, a cura e a spese della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

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 all'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, potranno essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse;
h) che per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, relative all'immobile venduto, qualora non soddisfatte nella procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 2, disp. att. Cod. civ. che dispone: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".
Per tutto quanto ivi non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

*** *** ***

AVVERTE

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

*** *** ***

Gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica asincrona dal custode giudiziario e dal professionista delegato; **l'assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta telematica potrà essere fornita dai medesimi e/o dal Gestore della Vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale**.

Si segnala infine che ai sensi dell'art. 560, comma 5, c.p.c., **le richieste di visita dell'immobile** devono essere formulate mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo **https://pvp.giustizia.it**, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi selezionando l'apposita funzione denominata "***Prenota visita immobile***".

Bergamo, lì 22 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Francesco BIANCHI