Professionista Delegato
Dott. Emanuele Costa
Via San Giovanni Bosco n. 3 – TREVIGLIO
Tel 0363.221176
studiocosta2010@gmail.com
emanuele.costa@aruba.pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 423/2025 R.G.E.
G.E. DOTT. Luca VERZENI

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. ssa ROBERTA GUARNIERI per la V.G.C. S.R.L.
C.F. GRN RRT 67B44 G337I
Tel. 035.0763005 Email immobiliare@ivgbergamo.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Dott. EMANUELE COSTA**, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dall'intestato Tribunale con ordinanza in data 26 marzo 2026,

AVVISA CHE

tramite il portale www.garavirtuale.it (del gestore della vendita Edicom Finance s.r.l.), **il giorno 6 novembre 2026 alle ore 15.00,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1
in Comune di Fornovo San Giovanni
Via Gallavresi n. 10

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:
-- **alloggio monolocale ad uso civile abitazione al piano terra**, composto da una stanza unica con vano cottura e da un bagno con antibagno
Censito al catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
Foglio 7, p.lla 804, sub. 705, cat. A/2, classe 1, vani 2,0, superficie catastale mq. 37 (totale escluse aree scoperte mq. 37,20), R.C. Euro 144,61;
Come risulta dalla relazione peritale in atti, il fabbricato, di cui é parte l'abitazione sopra descritta, è di epoca imprecisata (senz'altro anteriore al 02-09-1967) e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008. I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati. In data 21 ottobre 2008, è stata presentata al Comune di Fornovo San Giovanni (BG) la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità,

prot. n. 7671, a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l'efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).
Peraltro si segnala una mancata corrispondenza nella disposizione dei tavolati interni di separazione fra il locale principale e il bagno come rilevati nello stato reale rispetto alla rappresentazione della DIA di Variante prot. n. 7094 e sulla planimetria catastale.
Eventualmente, trattandosi di una difformità minima, per una piena conformità documentale, si ritiene sia ammissibile la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne già eseguite, secondo l'art. 36-bis del DPR 380-2001, con sanzione pecuniaria ridotta pari a € 1.032,00, fatta salva la determinazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale e la variazione della planimetria catastale.
Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.
Nel cortile comune è riservata un'area di proprietà esclusiva dell'alloggio di circa mq 10,70 contornata come posto auto.
STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da inquilino con contratto opponibile; autorizzata dal GE la procedura per lo sfratto.

Prezzo base d'asta
Euro 25.675,00
Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 19.256,25
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 1.000,00

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

LOTTO 2

in Comune di Fornovo San Giovanni
Via Gallavresi n. 10

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:
-- **alloggio bilocale ad uso civile abitazione al piano terra**, composto da un soggiorno-cucina e una camera da letto, oltre un bagno con antibagno
Censito al catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
Foglio 7, p.lla 804, sub. 706, cat. A/2, classe 1, vani 3,0, superficie catastale mq. 43 (totale escluse aree scoperte mq. 41,20), R.C. Euro 216,91;
Come risulta dalla relazione peritale in atti, il fabbricato, di cui é parte l'abitazione sopra descritta, è di epoca imprecisata (senz'altro anteriore al 02-09-1967) e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008. I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati. In data 21 ottobre 2008, è stata presentata al Comune di Fornovo San Giovanni (BG) la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, prot. n. 7671, a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l'efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).
Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Nel cortile comune è riservata un'area di proprietà esclusiva dell'alloggio di circa mq 18,60 contornata come posto auto.
STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da inquilino con contratto opponibile; autorizzata dal GE la procedura per lo sfratto.

Prezzo base d'asta
Euro 33.243,00
Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 24.932,25
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 1.000,00

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

LOTTO 3

in Comune di Fornovo San Giovanni
Via Gallavresi n. 10

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:
-- **alloggio bilocale ad uso civile abitazione al piano primo-secondo**, al piano primo un soggiorno-cucina oltre bagno con antibagno, al piano secondo una camera da letto
Censito al catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
Foglio 7, p.lla 804, sub. 708, cat. A/2, classe 1, vani 3,0, superficie catastale mq. 50 (totale escluse aree scoperte mq. 49,10), R.C. Euro 216,91;
Come risulta dalla relazione peritale in atti, il fabbricato, di cui é parte l'abitazione sopra descritta, è di epoca imprecisata (senz'altro anteriore al 02-09-1967) e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008. I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati. In data 21 ottobre 2008, è stata presentata al Comune di Fornovo San Giovanni (BG) la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, prot. n. 7671, a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l'efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).
Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.
Nel cortile comune è riservata un'area di proprietà esclusiva dell'alloggio di circa mq 10,80 contornata come posto auto.
STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da inquilino con contratto opponibile; autorizzata dal GE la procedura per lo sfratto.

Prezzo base d'asta
Euro 38.611,00
Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 28.958,25
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 1.000,00

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

LOTTO 4

in Comune di Fornovo San Giovanni
Via Gallavresi n. 10

Piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare:
-- **alloggio bilocale ad uso civile abitazione al piano primo-secondo**, al piano primo un soggiorno-cucina, al piano secondo una camera da letto oltre bagno con antibagno
Censito al catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
Foglio 7, p.lla 804, sub. 709, cat. A/2, classe 1, vani 3,0, superficie catastale mq. 48 (totale escluse aree scoperte mq. 45,40), R.C. Euro 216,91;
Come risulta dalla relazione peritale in atti, il fabbricato, di cui é parte l'abitazione sopra descritta, è di epoca imprecisata (senz'altro anteriore al 02-09-1967) e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008. I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati. In data 21 ottobre 2008, è stata presentata al Comune di Fornovo San Giovanni (BG) la richiesta per il rilascio del certificato di agibilità, prot. n. 7671, a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l'efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).
Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.
Nel cortile comune è riservata un'area di proprietà esclusiva dell'alloggio di circa mq 13,90 contornata come posto auto.
STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da inquilino con contratto opponibile; autorizzata dal GE la procedura per lo sfratto.

Prezzo base d'asta
Euro 36.781,00
Offerta minima consentita ex art. 571, II co., c.p.c.
Euro 27.585,75
In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a
Euro 1.000,00

Si rimanda, in ogni caso, a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

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.
Come previsto dall'ordinanza di vendita, 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 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 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.

*** *** ***

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 "**PEI 423/2025 TRIB. BERGAMO**", **IBAN IT50U0100511100000000000738**, con causale "***Asta lotto unico n. …***" *(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 dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (il cui primo comma prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura"), si dispone che **il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati**.
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.

*** *** ***

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 secondo le indicazioni che verranno fornite all'aggiudicatario.
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 nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme potranno 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 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 all'aggiudicatario o direttamente all'istituto di credito mutuante, che abbia effettuato il versamento, senza aggravio di spese per la procedura.
Nello stesso termine di cui sopra, dovrà essere effettuato, sempre a mezzo di bonifico bancario secondo le indicazioni che verranno fornite all'aggiudicatario 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 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,

[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.

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 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 di stima 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, se l'immobile è ancora occupato dal debitore ai sensi dell'art. 560 c.p.c. o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario/ assegnatario, a cura del custode;

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***".

Treviglio, lì 29 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Emanuele Costa