



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

G.E. DOTT. MARIA MAGRI'

PROCEDURA ESECUTIVA N. 481/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. EMANUELA BIAVA

(C.F.: BVIMNL69H56A794X, tel. 035220606, mail: emanuelabiava@omnialc.it)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

3° ESPERIMENTO

Il sottoscritto **Avv. Emanuela BIAVA**, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa MAGRI' MARIA,

AVVISA

che il giorno **16.12.2026, alle ore 9.30**, sul portale www.garavirtuale.it (del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.r.l.) avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche pervenute la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terzo con Box al piano terra

UBICAZIONE: Via Colle Gallo, 14 B, **Casale di Albino - Albino (BG)**

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - Appartamento al terzo piano e soffitta – frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B- Autorimessa al piano terra – frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B

DATI CATASTALI:

- Identificativo corpo: A - **Appartamento al terzo piano e soffitta, foglio AL 15, particella 3887, subalterno 19**, indirizzo Via Colle Gallo, snc, piano 3, comune ALBINO (A163) (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 68 mq. - Totale escluse aree scoperte: 65 mq., rendita € 227,24

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su area comune, altra unità immobiliare, vano scala comune, prospetto su area comune.

- Identificativo corpo: B- **Autorimessa al piano terra, foglio AL 15, particella 3887, subalterno 10**, indirizzo Via Colle Gallo, snc, piano 3, comune ALBINO (A163) (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie Totale: 13 mq., rendita € 20,14

Confini: Da Nord in senso orario: cortile/corsello comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, porticato comune

Piena ed esclusiva proprietà di:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - Appartamento al terzo piano e soffitta

Appartamento al piano terzo composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, un balcone e il solaio del sottotetto.

Superficie complessiva di circa mq 85,85

E' posto al piano: terzo (appartamento) e quarto (solaio sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1973 , ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Le unità immobiliari sono poste nel fabbricato condominiale, corpo B del "*Condominio le Plane*", in Comune di Albino (BG), frazione di Casale, in via Colle Gallo n°14/b. Il fabbricato è delimitato a monte dalla strada provinciale SP39, corrispondente a via Endine, presenta sul lato Nord, prospiciente la via Colle Gallo, un altro fabbricato appartenente allo stesso complesso condominiale e identificato come corpo A al civico n° 14/a.

Caratteristiche Strutturali: Edificio costruito nel 1973 con struttura portante (plinti, fondazioni continue, travi, pilastri e scale) in c.a. con murature di tamponamento perimetrali a cassa vuota costituite da doppia parete di laterizio, spessore 12 cm, e camera d'aria, spessore 6 cm, più intonaci con uno spessore complessivo di 33 cm. Porticato sul lato Ovest, a valle, con pilastri e murature in c.a. intonacate, solai in latero-cemento armato, scala interna con rampe di scale in c.a., balconi con solaio in c.a. con intradosso a vista gettato in opera, tetto a padiglione, a quattro falde con trave di colmo e sporti di gronda in c.a. a vista, orditura primaria in travi di abete, diametro circa 20 cm, e orditura secondaria in travetti di abete, sezione 7xh11 cm, con listellatura ferma tegole in cantinelle di legno e manto di copertura in tegole "Cementitego-la", color grigio, con gronde a sezione rettangolare e pluviali in lamiera preverniciata, color bianco avorio.

Componenti edilizie e costruttive: Fabbricato a corpo isolato con antistante l'ingresso alle abitazioni (lato Ovest) un porticato con pilastri e murature in c.a. e il volume del corpo scala. Pareti intonacate a civile con intonachino in plastificato con finitura, color bianco avorio, con fascia di zoccolatura, corrispondente all'altezza del piano terra, color grigio perla. Sui lati Nord -Est e Sud del piano terra li aprono gli ingressi alle autorimesse con basculanti metalliche, con fessurazioni per aerazione, in lamiera zincata verniciate color marrone testa di moro.

Sulle facciate a valle e a monte (lati Ovest e Est) balconi/loggiati, in parte rientranti rispetto alla linearità della facciata, con solai in c.a. con intradosso in cls a vista, parapetto con montanti e struttura in profilati metallici su cui sono fissati doghe in legno massello di larice, con semplice sagomatura, trattati con im-pregnanti e verniciature al naturale.

Aperture di portefinestre con soglie in lastre di marmo bianco di Botticino, finestre con davanzale in pietra serena con lati bocciardati, spessore 8 cm, finestre e antoni esterni in legno massello di larice con ante es-terne di oscuramento in doghe di legno verticali e telaio perimetrale, trattati al naturale. Tetto a padiglione con trave di colmo e sporti di gronda in c.a. a vista, orditura primaria in travi di abete, diametro circa 20 cm, orditura secondaria in travetti di abete, sezione 7xh11 cm, e listellatura ferma tegole in cantinelle di legno massello e manto di copertura in tegole "Cementitegola", color grigio. Opere di lattoneria, gronde a sezione rettangolare e pluviali, in lamiera preverniciata, color bianco avorio.

Porticato d'ingresso al vano scala pavimentato in lastre irregolari di porfido posate a "opus incertum" con portoncino d'ingresso, centrale all'edificio, a doppio battente, in legno massello di larice, con doghe verti-cali e telaio perimetrale, con serratura semplice. A lato dell'ingresso

una parete in blocchetti di vetro-cemento che porta luce all'androne d'ingresso con a lato il vano scala e l'accesso alle cantinette del piano terra.

L'androne d'ingresso presenta pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati color bianco, fascia di zoccolatura in perlinatura di abete massello, trattato al naturale, fino all'altezza di 140 cm, pavimentazione in gres porcellanato antiscivolo (30x20 cm), color terra di Siena effetto spruzzato. Vano scala con rampe in c.a. con alzate e pedate rivestire in marmo bianco di Botticino, come pure i pianerottoli di disimpegno in lastre di marmo di Botticino (30x30 cm), parapetto scala in profilati metallici a disegno semplice, verniciati color marrone testa di moro. Pareti e soffitti del vano scala intonacati a civile e tinteggiati color bianco, fascia di zoccolatura in plastificato a buccia d'arancia, fino all'altezza di 140 cm, color grigio perla effetto spugnato, con listellatura superiore in legno massello di abete, trattato color noce. Nel vano scala ampie finestre con serramenti in profilati metallici semplici a T, a moduli orizzontali con finestra centrale apribile a vasistas, con vetri semplici con superficie vetro cattedrale. La scala prosegue anche a servizio dei solai esclusivi del sottotetto, con gradini in cls e pareti e soffitti intonacati a rustico.

Dalla Via Colle Gallo senza alcuna recinzione si accede ad un doppio ingresso carrabile, posto ai lati del corpo A condominiale, a servizio dell'ingresso pedonale e carrabile del corpo B condominiale, con pavimentazioni in sterrato e ghiaietto e vialetto pedonale sul lato a valle (lato Ovest), a servizio del corpo B condominiale, pavimentato in lastre irregolari di porfido posate a "opus incertum" che raggiunge l'ingresso porticato del corpo B condominiale e prosegue a Sud fino a raggiungere la strada provinciale SP39, corrispondente a via Endine. A valle dei fabbricati condominiali una muratura di terrapieno in c.a., spessore 30 cm, con parapetto semplice in profilati tubolari metallici a sezione quadra, verniciati color marrone testa di moro. A monte dei fabbricati condominiali una muratura di terrapieno in c.a., spessore 20 cm, a contenimento del terreno scosceso che costituisce prevalentemente un esteso terreno prativo, con piccoli arbusti floreali e siepi in prossimità dei fabbricati, che prosegue anche a valle con l'estensione un terreno agricolo di pascolo di altra proprietà con la presenza di alberi di noce di alto fusto

APPARTAMENTO: pareti e soffitti intonacati a civile, tinteggiati colore bianco; pavimentazione interna di tutti i locali eccetto il bagno in piastrelle di ceramica (20x20 cm), color terra di Siena bruciata, cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica (15x15 cm), fino all'altezza di 141 cm, colore bianco avorio con elementi decorativi floreali. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica (10x25 cm), color terra gialla con velature a macchia, e rivestimento in piastrelle di ceramica (15x15 cm), fino all'altezza di 151 cm, colore bianco avorio con elementi decorativi floreali.

Aperture con porta-finestra soggiorno/balcone con soglia in lastre di marmo bianco di Botticino, finestre con davanzale in pietra serena con lati bocciardati, spessore 8 cm, finestre in legno massello di larice, spessore 40 mm, trattati con vernice al naturale e muniti di vetrocamera termoisolante minima, spessore 10 mm; ante esterne di oscuramento in doghe di legno verticali e telaio perimetrale, spessore 40 mm, trattati al naturale.

Porta d'ingresso in tamburato semplice rafforzata e rivestita con impiallacciatura in noce Tanganica, munita di serratura di sicurezza, porte interne sempre in tamburato semplice impiallacciate in noce Tanganica, zoccolini in legno massello di noce, altezza 8 cm.

Balcone esterno con parapetto con montanti e struttura in profilati metallici su cui sono fissati doghe in legno massello di larice, con semplice sagomatura, trattati con impregnanti e verniciature al naturale, pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo (7,5x15 cm), posate a spina di pesce, color terra di Siena a pasta uniforme.

Per il riscaldamento si segnala solo la presenza di caloriferi, in parte a moduli in ghisa verniciati e in parte in corpi radianti in alluminio, distribuiti nei vari locali, con la mancanza della caldaia murale a gas metano di tipo autonomo e/o il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Rimangono a vista le tubazioni caldaia e/o boiler nel locale cucina e si segnala la presenza di tubazioni in rame recise dell'impianto provenienti dal soffitto. Inoltre, si segnala la presenza di una tubazione in acciaio a soffitto nel locale soggiorno con ramificazione nella cameretta confinante, utilizzata per stufe a legna o pellet che sono state rimosse.

L'unità abitativa non dispone della fornitura del gas metano in quanto il contratto è stato chiuso.

Impianti condominiali funzionanti (idrico, fognatura, elettrico e citofono) e a norma; impianti interni di proprietà, elettrico e telefonico, con interruttori, prese e punti luce datati all'anno di costruzione dell'edificio, in minima parte sostituiti e non è disponibile alcuna documentazione che confermi che l'impianto sia attualmente a norma di legge.

L'unità abitativa non dispone dell'allacciamento alla rete pubblica elettrica in quanto il contratto è stato chiuso.

SOFFITTA: Dal vano scala, al terzo piano, una porta comune da accesso ai solai del sottotetto e in partico-lare al solaio esclusivo di proprietà dell'esecutato che presenta una porta semplice in tamburato con pannelli grezzi di tamponamento e serratura semplice. Il solaio esclusivo presenta pareti intonacate a rustico, soffitto in pannelli di polistirolo, spessore 10 mm, ancorati ai travetti dell'orditura secondaria del tetto e in buona parte staccati dai sostegni di ancoraggio. Pavimentazione in piastrelle di ceramica (20x20 cm), color terra di Siena bruciata. Si segnala la presenza di una finestratura con luce indiretta.

Solaio esclusivo con impianto elettrico minimo sottotraccia (interruttore, presa e punto luce) non funzionante per mancato allaccio alla rete pubblica per mancanza di contratto.

Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra con accesso dal cortile comune.

Superficie complessiva di circa mq 17,30

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

AUTORIMESSA: dal cortile comune posto sul lato Nord, al piano terra si apre l'ingresso all'autorimessa esclusiva che presenta un serramento con basculanti metallica, con fessurazioni per aerazione, in lamiera zincata con serratura semplice, verniciata color marrone testa di moro.

Pareti e soffitti intonacati a rustico e tinteggiati color bianco; pavimento in piastrelle in gres porcellanato antiscivolo (20x20 cm), color bianco avorio,

Impianto elettrico sottotraccia (interruttore, presa e punto luce), con punto luce centrale a soffitto, non funzionante per mancato allaccio alla rete pubblica per mancanza di contratto

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari sono poste nel fabbricato condominiale, a tipologia corpo isolato, con sviluppo su 4 piani fuori terra più sottotetto, posto su un versante scosceso della frazione di Casale di Albino (BG), a valle della strada provinciale SP39, corrispondente a via Endine, delimitato a Nord dalla via Colle Gallo con antistante il fabbricato, corpo A, facente parte dello

stesso "Condominio le Plane A-B". Edificio costruito nel 1973 e posto a Est della località Casale di Albino sul versante Est della di Vallalta o Valle del Luio; poco distante dal passo Colle Gallo dove è posta la rispettiva chiesetta e il Museo del Ciclismo sulla strada provinciale che collega la Valle Seriana alla Valle Cavallina, il Comune di Albino al Comune di Casazza passando dalle fonti di Gaverina Terme. La località di Casale di Albino presenta a valle una pregevole vista panoramici sull'intera Vallalta e la Valle Seriana e protetta a monte dal monte Misma e le alture di Abbazia e di Alti-no, rispettive frazioni del Comune di Albino (BG). Il Fabbricato è posto nelle vicinanze della Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, della Casa della Comunità, del Campo Sportivo di Casale e di diverse attività commerciali e di ristoro della frazione di Casale di Albino. L'edificio condominiale è posto nel sistema insediativo, zona R3 -Residenziale Esistente del PGT e regolamentata dall'art. 23 delle NTA.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Im-portanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: montane

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: montagne.

Attrazioni storiche: Santuario della Beata Vergine del Monte di Albino.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus S30c 500 metri

Condizioni generali degli immobili:

Condizioni generali dell'immobile: gli immobili allo stato attuale si trovano in pessime condizioni di manutenzione generale, con la presenza di numerosi materiali e arredi nel locale solaio e nell'autorimessa che dovranno essere rimossi e trasportati alle PPDD.

Le parti comuni condominiali, le facciate dell'edificio, l'ingresso e scala comune e le aree comuni esterne condominiali, si presentano in discrete condizioni di manutenzione ordinaria e pulizia generale.

Come risulta dalla relazione peritale in atti le summenzionate unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti **pratiche edilizie**:

Abitazione di tipo economico (A3) frazione Casale di Albino (BG), via Colle Gallo, 14B

Numero pratica: Prot. 1735/1972

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia n. 1978

Per lavori: costruzione fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1972 al n. di prot. 4077

Rilascio in data 15/11/1972

Abitabilità/Agibilità in data 17/12/1973 al n. prot. 1735

NOTE: varianti prot. N. 18399 del 15/01/1973 e prot. 1493 del 09/02/1973

Dati precedenti relativi ai corpi A – appartamento al terzo piano e soffitta e B -Autorimessa al piano terra

Abitazione di tipo economico (A3) frazione Casale di Albino (BG), via Colle Gallo, 14B

Numero pratica: Prot. 1947/1973

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza Edilizia n. 2089

Per lavori: costruzione fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1973 al n. di prot. 9304

Rilascio in data 08/08/1973 al n. prot. 2089

Abitabilità/Agibilità in data 05/08/1975 al n. prot. 1947

NOTE: varianti prot. N. 18399 del 15/01/1973 e prot. 1493 del 09/02/1973

Dati precedenti relativi ai corpi A – appartamento al terzo piano e soffitta e B -Autorimessa al piano terra

Conformità Edilizia:

Identificativo corpo A – appartamento al terzo piano e soffitta. Abitazione di tipo economico (A/3) in frazione di Casale Albino (BG), via Colle Gallo 14/B: per quanto indicato al punto 1 della perizia, è stata dichiarata dal perito la conformità edilizia.

Note: nella pratica edilizia del 1973 è rappresentato il Piano Tipo degli appartamenti della palazzina B. La planimetria corrisponde allo stato di fatto ad eccezione di una porzione del tamponamento della cucina. Inoltre si precisa che in data 17/11/2022 sono state depositate le Pratiche edilizie CILA SUPERBONUS 593/2022 (Palazzina A) e CILA SUPERBONUS 594/2022 (palazzina B) – LAVORI NON REALIZZATI (riferite all'installazione di isolamento e nuovi generatori, sostituzioni infissi, nuovi, impianto fotovoltaico).

Identificativo corpo B – autorimessa al piano terra: per quanto indicato al punto 1 della perizia, è stata dichiarata dal perito la conformità edilizia.

Note: nella pratica edilizia del 1973 il box risulta correttamente indicato nella planimetria allegata alla perizia.

Conformità Urbanistica: per quanto indicato al punto 1 della perizia, è stata dichiarata dal perito la conformità edilizia

Conformità Catastale:

Identificativo corpo: A - Appartamento al terzo piano e soffitta.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si precisa che nella visura agli atti non è indicato il numero civico dell'immobile ed è indicato solamente il piano 3° (piano corretto dell'Appartamento). Nella scheda catastale è associato all'Appartamento porzione di sottotetto esclusivo, delimitato da muratura e porta in legno al piano 4° ad uso solaio. Inoltre si precisa che entrambi gli edifici (Palazzina A e Palazzina B del Condominio LE PLANE) non risultano inseriti nella mappa catastale, pertanto al fine di una corretta identificazione dovrà essere effettuata pratica di Tipo Mappale al Catasto terreni con spese da suddividere a tutte le unità facenti parte del complesso edilizio.

Identificativo corpo: B- Autorimessa al piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Casale di Albino, Via Colle Gallo, 14 B

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si precisa che nella visura agli atti non è indicato il numero civico dell'immobile ed è indicato piano 3° anzi-chè piano terra.

Stato di occupazione: libero

Prezzo base d'asta

Euro 30.318,75

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

Euro 22.739,06

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

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato 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) al 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 (IT12S0321111100052498925101) sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZ. ESEC. IMMOB. RGE 481/2024"**, acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. S.p.A. spa **con causale "Asta"**; 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 eseguiti, 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 siano 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.garavirtuale.it, 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'acquisito 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 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.

Bergamo, lì 08.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Biava