



**Dott. Ivan Rinaldi**  
Commercialista, Revisore contabile  
via per Curnasco, 52  
24127 Bergamo (BG)  
[ivan.rinaldi@strinaldi.com](mailto:ivan.rinaldi@strinaldi.com)  
[ivan.rinaldi@pec.commercialisti.it](mailto:ivan.rinaldi@pec.commercialisti.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO**

**Seconda Sezione Civile**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. LUCA FUZIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 222/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIALE e DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT. IVAN RINALDI

C.F. RNLVNI82H27I628T – MAIL: [ivan.rinaldi@strinaldi.com](mailto:ivan.rinaldi@strinaldi.com)

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**SECONDO ESPERIMENTO**

\* \* \* \* \*

Il dott. IVAN RINALDI, nominato Professionista Delegato (referente della procedura)

dal Tribunale con ordinanza in data 09/04/2025

AVVISA CHE

Tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (il cui titolare è il gestore ASTE GIUDIZIARE  
INLINEA S.p.a.) **il giorno 15.01.2026, alle ore 10.00**, avrà inizio con l'esame delle  
offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

In Comune di Verdello (BG) Viale Friuli n. 27, piena proprietà di:

- CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI E DEPOSITO INTERRATO E TERRENI

DI PROPRIETA': categoria D/7, rendita Euro 9.296,22. Categoria F/1,

consistenza 8mq. Categoria F/1, consistenza 125mq. Categoria F/1,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza 315mq. TERRENO VINCOLATO: Qualità SEM. IRR., classe 3,  
superficie catastale 180mq, reddito dominicale € 0.70, reddito agrario € 1.35

Trattasi di capannone artigianale con uffici a piano terra e area di pertinenza  
(circa 1.700 mq.) sui quattro lati. Sopra il vano adibito a uffici insiste un  
soppalco non munito di accesso con scala fissa e non preposto al deposito di  
carichi pesanti. Il piano interrato, di dimensioni molto più ridotte, è adibito a  
deposito e impianti tecnologici.

E' posto al piano: terra e interrato, l'edificio è stato costruito nel: 1980.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 per adeguamento normative  
antincendio, ha un'altezza utile interna di circa m. 7,50 al piano terra e 2,65  
al piano interrato. L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi  
di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1.

All'esterno della proprietà recintata presente terreno incolto.

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive dell'immobile in  
oggetto, si fa riferimento alla perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al  
presente avviso di vendita.

#### Riferimenti Catastali

L'immobile è identificato come segue:

- foglio 10, particella 613, subalterno 15, indirizzo Viale Friuli n. 27, piano T-S1,  
comune Verdello (BG);
- foglio 10, particella 613, subalterno 16, indirizzo Viale Friuli n. 27, piano T,  
comune Verdello (BG);
- foglio 10, particella 613, subalterno 17, indirizzo Viale Friuli n. 27, piano T,  
comune Verdello (BG);

	- foglio 10, particella 613, subalterno 18, indirizzo Viale Friuli n. 27, piano T, comune Verdello (BG);	
	- foglio 9, particella 2579, qualità SEM. IRR.;	
	<b>Regolarità edilizia:</b> il perito NON ha dichiarato la conformità edilizia e la conformità catastale, mentre ha dichiarato la conformità urbanistica.	
	<b>Stato occupativo dei beni:</b> Operazioni di sfratto in corso.	
	PREZZO BASE: € 444.341,25	
	OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: € 333.255,94	
	AUMENTO MINIMO: € 5.000,00	
	CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO	
	Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.	
	Lo scrivente Professionista Delegato	
	DETERMINA	
	le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.	
	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, ossia <b>ENTRO IL 14.01.2026 ENTRO LE ORE 12,00;</b>	
	• 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; si precisa che il	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

presentatore dovrà necessariamente identificarsi e coincidere con l'offerente a pena di inammissibilità dell'offerta;

- 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;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);

l) 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;

m) 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'art. 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 cpc. 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 da quello che

sottoscrive l'offerta). 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. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico

o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente 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);

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 i coniugi intendano formulare un'offerta congiunta di acquisto

sarà quindi sufficiente che la stessa sia corredata dell'estratto per autentica dell'atto

di matrimonio o successiva convenzione da cui emerga il regime patrimoniale. In

alternativa, ove manchi la produzione documentale su indicata, sarà necessario

produrre la procura rilasciata dal coniuge non sottoscrittore dell'offerta a quelle che ne

risulti l'unico firmatario, nelle stesse forme esplicitate, di seguito, per l'ipotesi di

pluralità degli offerenti; qualora, viceversa, il coniuge offerente voglia escludere il bene

dalla comunione legale dovrà produrre copia della dichiarazione in tal senso dell'altro

coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; 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;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"TRIB. BG. RGE 222/2024 CAUZIONI"**, acceso presso Banca Sella, filiale di Bergamo, **IBAN IT 76 A 03211 11100 052543311211**, 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 ossia **ENTRO IL TERMINE DEL 12.01.2026**, 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 dal delegato, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita; se l'offerta sarà pari o superiore a 3/4 di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ove il Professionista Delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c. e ss;

- in caso di pluralità di offerte, qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile 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 ), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; - in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; il Professionista Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione se presentate; - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione, le offerte presentate da procuratore legale non avvocato.

#### **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 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 eventuali 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.

#### **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. La quota di tale fondo spese, eccedente il dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso;

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

fondario), 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.

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

Le formalità pubblicitarie previste, a cura dal professionista delegato, sono le seguenti:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

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

- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),
- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

Il professionista delegato

#### **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 le spese condominiali arretrate e non pagate relative alla unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura

esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, II comma, c.c.

*secondo cui "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;*

d) che gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di

dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le vendite eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo sono esentati dalla disciplina in tema

di certificazione energetica degli edifici;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) 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.

#### **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'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 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 avvenga 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 l'assegnazione, il custode inizierà ovvero  
continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte  
dei legittimati.

#### INFORMA

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene formulando apposita richiesta  
mediante il Portale delle Vendite Pubbliche  
(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) che provvederà a contattare il custode  
giudiziario nominato dal Tribunale di Bergamo dott. Ivan Rinaldi con studio in  
Bergamo, Via per Curnasco 52 (mail [ivan.rinaldi@strinaldi.com](mailto:ivan.rinaldi@strinaldi.com)).

Bergamo, lì 06 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Ivan Rinaldi

(sottoscritto digitalmente)