

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 820/2017 – G.E. dott.ssa Elena Gelato**  
**AVVISO DI VENDITA**

**III Esperimento**

Il sottoscritto Dott. Francesco Saverio Squillaci, Notaio residente in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, con studio professionale in Bergamo, via Francesco Petrarca n. 4, delegato dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Gelato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe,

**RENDE NOTO**

- che il **giorno 25 febbraio 2020 alle ore 11,00** presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie sita in Bergamo, via San Lazzaro, n. 38, stanza numero 3, si procederà al III ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, dei beni immobili, come meglio *infra* descritti, oggetto della procedura esecutiva di cui in epigrafe, ove saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.;

- che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato **per il giorno antecedente la vendita entro le ore 12.00**, presso lo studio del Notaio in Bergamo, via Francesco Petrarca n. 4.

**IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Intera piena proprietà di capannone industriale-artigianale composto da due unità immobiliari site in Comune di Medolago (BG), via Presolana 2/4 e più precisamente:

- un'unità immobiliare costituita da deposito, uffici, archivi e servizi al piano terra; uffici, archivi e servizi al piano primo, con annessa area esclusiva al piano terra;
- un'unità immobiliare composta da deposito, ufficio e servizio igienico al piano terra, con annessa area esclusiva.

Le unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Medolago (BG):

- foglio **4**, particella **2473**, sub. **701**, Via Presolana 2/4, piano T-1, categoria D/7, rendita catastale Euro 12.300,00;
- foglio **4**, particella **2473**, sub. **3**, Via Da Denominarsi, piano T, categoria D/7, rendita catastale Euro 1.338,00;

L'area esclusiva risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Medolago (BG) al foglio **9**, particella **2473**, ente urbano, superficie are 36.31.

Confini unità immobiliari: Le unità immobiliari sopra descritte con l'annessa area pertinenziale confinano nell'insieme con la particella 2476, Via Presolana, particella 2490 e particella 2750.

Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma dell'arch. Massimo Fanizza allegata a presente avviso, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta.

**Stato dell'immobile:** occupato in alcune parti dal debitore esecutato e in altre parti da terzi in forza di tre contratti di locazione, come precisato nell'allegata perizia.

In relazione alla componente urbanistica e amministrativa relativa alle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita, si rimanda a quanto riportato nell'allegata perizia.

**PREZZO BASE D'ASTA** pari ad Euro 842.625,00

**OFFERTA MINIMA** pari ad Euro 631.970,00

**DEPOSITO CAUZIONALE** in misura pari al 10% del prezzo base d'asta.

**RILANCIO MINIMO**, in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., pari ad Euro 5.000,00

Il Gestore della vendita telematica è IT AUCTION.

Il Portale del gestore della vendita telematica è [WWW.VENDITEGIUDIZIARIEITALIA.IT](http://WWW.VENDITEGIUDIZIARIEITALIA.IT).

Il Referente della procedura è il Notaio delegato.

L'asta verrà svolta in modalità sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015). Le offerte possono essere presentate telematicamente oppure tramite supporto analogico depositato presso il notaio delegato. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato secondo quanto indicato nella delega del G.E..Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

#### **A) IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA**

Gli interessati che intendono partecipare alla vendita senza incanto avvalendosi della modalità telematica, dovranno presentare le offerte **accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure ai Portali del gestore della vendita telematica [WWW.REALESTATEDISCOUNTO.IT](http://WWW.REALESTATEDISCOUNTO.IT) o [WWW.VENDITEGIUDIZIARIEITALIA.IT](http://WWW.VENDITEGIUDIZIARIEITALIA.IT) gestiti da IT AUCTION.**

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica devono essere effettuate nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015 che qui si riportano integralmente:

"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 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), nonchè 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 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."*

Il versamento della cauzione va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Procedura esecutiva immobiliare N. 820/2017 T.B. (DELEGATO)**" (IBAN: IT 26 0 03111 11101 000000030464) con causale "**cauzione per offerta di acquisto, lotto unico**".

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza del termine di presentazione dell'offerta (giorno antecedente la vendita),** pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia, altresì, che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

## **B) IN CASO DI OFFERTA CARTACEA**

Gli Interessati che intendono partecipare alla vendita senza incanto senza avvalersi della modalità telematica, dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del Professionista delegato, in Bergamo, via Francesco Petrarca n. 4, **entro le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) inserita necessariamente in **busta chiusa**. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta d'acquisto dovrà contenere:

- 1) nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui dovranno essere intestati gli immobili, documento di identità e, nel caso di persona straniera, copia del permesso di soggiorno; nel caso di persona giuridica: i dati identificativi comprensivi di Partita Iva e/o codice fiscale, le generalità del rappresentante o del procuratore, con recapito telefonico e fotocopia del documento di identità; nel caso di persona giuridica o ditta individuale dovrà inoltre essere allegata visura del Registro Imprese non anteriore a 30 (trenta) giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione attestante i poteri di firma del legale rappresentante se non desumibili dalla visura camerale;
- 2) l'indicazione del prezzo offerto, di cui all'art. 571 c.p.c., che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base ma comunque almeno pari al 75% dello stesso, il professionista delegato potrà effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita;
- 3) assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura esecutiva immobiliare N. 820/2017 T.B. (DELEGATO)**" per un importo pari al 10% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione.

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Il giorno 25 febbraio 2020 alle ore 11,00** presso la sala d'aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie sita in Bergamo, via San Lazzaro, n. 38, stanza numero 3, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste (sia di quelle presentate telematicamente, sia di quelle presentate in formato analogico)**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di Euro 5.000,00.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta:

A) se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

B) se l'unica offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore allo stesso, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione, se presente.

L'istanza di assegnazione può essere proposta dal creditore anche in favore di terzi ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. e, detto creditore, nell'ipotesi in cui rimanga effettivamente assegnatario, dovrà dichiarare al delegato, entro 5 giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione, ovvero dalla sua comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

Nella vendita non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione, e le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso e all'ordinanza di vendita, che costituisce parte integrante del presente avviso.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al 75% del prezzo base d'asta;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra indicate;
- se prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

A) Si avverte che l'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, oltre ad un deposito pari al 20% - salvo integrazione in caso di maggiori spese - del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative ai compensi spettanti al Notaio anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra.

B) Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 385/1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993, 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.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità meglio sopra indicate.

A tale scopo, subito dopo l'aggiudicazione e prima del versamento del saldo, e comunque entro e non oltre il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo Studio Notarile Squillaci in Bergamo, via Francesco Petrarca n. 4, la nota delle spese e la precisazione del credito corredata dalle coordinate bancarie necessarie al fine di consentire all'aggiudicatario di effettuare il pagamento nei termini di legge, termini entro i quali l'aggiudicatario dovrà, inoltre, depositare presso il medesimo Studio Notarile l'originale della ricevuta contabile del bonifico a prova dell'avvenuto versamento.

C) L'aggiudicatario avrà peraltro facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli

obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.lgs. 385/1993).

D) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, verrà presentata al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota d'iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

E) Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposte di registro o IVA, ipotecaria e catastale, imposta di bollo sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria e spese di voltura), nonché i compensi del professionista delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; si precisa al riguardo che in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di spese presunte da parte dell'aggiudicatario, nel termine sopra indicato, il provvedimento di aggiudicazione potrà essere revocato ricorrendo una causa sopravvenuta di inefficacia dell'offerta.

L'aggiudicatario deve, inoltre, fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Si precisa che i suddetti termini sono perentori e, in caso di inosservanza, verrà applicato l'art. 587 c.p.c. con perdita della cauzione, e responsabilità dell'aggiudicatario decaduto per l'eventuale differenza tra i prezzi dei due incanti.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica ed a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti internet pubblicitari.

## **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col custode nominato Dott. Andreoletti Giacomo - Tel.: 348/4896488 - email: [giacomo@studioandreoletti.com](mailto:giacomo@studioandreoletti.com)

Ulteriori informazioni possono essere fornite dallo studio del Professionista Delegato Tel. 035/210871 – e-mail: [info@notaiosquillaci.it](mailto:info@notaiosquillaci.it).

Per quanto qui non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicata.

Bergamo, 6 dicembre 2019