



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

---

NOTAIO

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**SECONDA SEZIONE CIVILE, FALLIMENTARE E DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DELEGATO ALLE VENDITE: NOTAIO FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTTOR GIACOMO ANDREOLETTI**

---

**AVVISO DI VENDITA**

---

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 820/2017 Reg. Es. - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elena Gelato, pendente presso l'intestato Tribunale, il sottoscritto Notaio dott. Francesco Saverio Squillaci, con studio in Bergamo, via Francesco Petrarca n. 4 (C.F. SQLFNC86D17H501Z, indirizzo pec francescosaverio.squillaci@postacertificata.notariato.it, mail aste@notaiosquillaci.it) in qualità di Delegato alle vendite,

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) ed il portale [www.realestatediscount.it](http://www.realestatediscount.it) il giorno **20 APRILE 2021**, alle **ORE 15:30** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente

**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:

- 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;
- unità immobiliare composta da deposito, ufficio e servizio igienico al piano terra, con annessa



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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 € 12.300,00;

- foglio 4, particella 2473, sub. 3, Via Da Denominarsi, piano T, categoria D/7, rendita catastale € 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 del CTU redatta nell'ambito del giudizio n. 820/2017 RGE e allegata al 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.

**VALORE D'ASTA € 631.970,00**

**OFFERTA MINIMA € 473.977,50 (pari al prezzo base ridotto del 25%)**

**IN CASO DI GARA ex art. 573 c.p.c. eventuali OFFERTE IN AUMENTO non potranno essere inferiori a € 5.000,00.**

**Le offerte dovranno pervenire entro il giorno 16 APRILE 2021 ore 12:00.**

#### **DETERMINA**

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

#### **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

## 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, 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 26/02/2015, che perciò di seguito si riportano:

### **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;
- 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;

III



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

- 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'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, 11/02/2005, 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

IV



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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.

V

**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



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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 c.p.c. 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

**2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve 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



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

- possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) 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.

VII

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

- permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge 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 della 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.
- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) 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 o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

VIII

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere di importo pari **almeno** al **10%** del prezzo offerto.

- a) La cauzione può essere versata mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, come segue:

IBAN: IT 26 0 03111 11101 000000030464

presso UBI BANCA S.p.A. – sede di Bergamo

intestato alla PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 820/2017 RGE

causale "**Asta del 20 APRILE 2021 – PEI 820/2017**"

La cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente indicato almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, dunque **ENTRO MARTEDÌ 13 APRILE 2021 ORE 12.00.**

#### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA





FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta.

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 (dieci) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) 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

IX



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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 deposito del saldo del prezzo e delle spese deve intervenire entro e non oltre 120 (centoventi) giorni.

In difetto di versamento, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e la procedura esecutiva tratterrà la cauzione versata.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore 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, 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.

X

#### **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.

\* \* \*

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

1. Salvo quanto disposto al successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno circolare N.T. ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
2. 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



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno **necessariamente** essere versate alla procedura.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Parimenti, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15/10/2015, n. 227 è a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Per l'effetto, è tenuto a versare un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; fondo spese che sarà impiegato a tal fine. Qualora l'importo così corrisposto non risultasse sufficiente, il delegato potrà chiedere direttamente all'aggiudicatario un'integrazione, giustificando la richiesta. Qualora l'aggiudicatario non dovesse ottemperare la richiesta, il delegato riferirà al Giudice dell'Esecuzione per l'assunzione degli opportuni provvedimenti.

Il mancato versamento entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di fondo spese) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

L'eventuale eccedenza del fondo spese non impiegato, sarà restituito all'aggiudicatario in sede di riparto finale.

#### **[C] DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

##### **LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE**

L'ordinanza di delega del 28/09/2018 e successiva integrazione del 14/12/2019 disposta dal Giudice dell'Esecuzione prevedeva che:

*“a. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 490 I co. c.p.c. e 631 bis c.p.c. è a cura del delegato. Le spese per la pubblicità sul Portale, pari ad Euro 100,00 a lotto, sono a carico del creditore procedente che curerà al più presto e*

XI



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

*comunque non oltre 65 giorni prima dell'esperimento di vendita inviando la ricevuta telematica di avvenuto pagamento (in formato xml) al Professionista Delegato, con l'avvertenza che l'omessa pubblicità sul Portale per causa imputabile al creditore procedente o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo è causa di estinzione del processo esecutivo ex art.631 bis c.p.c.. Il delegato depositerà detta ricevuta in allegato, solo al momento del deposito del verbale dell'esperimento di vendita.*

*b. Nel momento della pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche il Delegato, oltre ad allegare ai sensi dell'art. 490 II co. c.p.c., l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e copia della perizia, deve allegare le planimetrie e congrua documentazione fotografica che idoneamente raffiguri i beni, allegando singoli file per ogni planimetria e fotografia in formato .jpg, .tiff o .png. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, per consentire- come in seguito si dirà- ai siti individuati ex art.490 II co.c.p.c. di estrarre direttamente dal PVP tutti i documenti da pubblicizzare senza necessità di ulteriore trasmissione di documentazione da parte dei delegati.*

*c. I siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c., valutando la diffusività dei siti e razionalizzando i costi, sono i seguenti:*

*[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),*

*[www.astalegale.it](http://www.astalegale.it),*

*[www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it),*

*[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).*

*Il delegato alla vendita, ai sensi dell'art.1.8.8. delle Specifiche tecniche, nel compilare l'inserzione*

XII



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

*sul PVP, deve selezionare dall'apposito elenco i Siti Internet sopra indicati che sono stati individuati dal Giudice per la pubblicità obbligatoria. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione da pubblicare saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità del PVP. Questo modus procedendi da un lato sgrava il delegato da ulteriori trasmissioni dei dati e dall'altro consente al Ministero tramite il PVP il monitoraggio delle avvenute pubblicazioni.*

*d. Nulla vieta in ogni caso ai delegati di procedere anche autonomamente a trasmettere ai siti internet individuati dal giudice la documentazione di cui è chiesta la pubblicazione, solo questo ulteriore inoltro non è indispensabile posto che se la pubblicità sul PVP è correttamente effettuata nei tempi sopra indicati i dati verranno trasmessi direttamente dal PVP ai siti internet di pubblicità e i siti individuati provvederanno ad estrarre direttamente la documentazione caricata a corredo della scheda;*

*e. I delegati dovranno compilare ed inviare ai gestori dei siti di pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esperimento unicamente una mail con allegato il "Modulo di Richiesta Servizi Pubblicitari" agli indirizzi riportati nel modulo indicando i dati per la fatturazione. Il modulo è allegato alla presente circolare e comunque disponibile sul sito del tribunale nell'area Procedure Esecutive dell'home page."*

Le formalità pubblicitarie curate dal professionista delegato sono le seguenti:

- Portale delle Vendite Pubbliche;
- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- Rivista Aste Giudiziarie ed. nazionale e relativo Free Press dedicato al Tribunale di

XIII



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

Bergamo

- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it);
- [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);
- [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- [www.esecuzionigiudiziarie.it](http://www.esecuzionigiudiziarie.it);
- [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it);
- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Trattandosi di vendita avente ad oggetto immobile con valore superiore a € 100.000,00, la pubblicazione avviene anche sul quotidiano:

XIV

*L'Eco di Bergamo*

Inoltre, trattandosi di vendita avente ad oggetto immobile con valore superiore a € 250.000,00, la pubblicazione avviene anche sui siti:

*[www.auctionsitaly.it](http://www.auctionsitaly.it)*

*[www.auctionsitaly.com](http://www.auctionsitaly.com)*

Trattandosi di vendita avente ad oggetto immobile con valore superiore a € 500.000,00, la pubblicazione avviene anche sul quotidiano nazionale di economia:

*Sole24ore*

#### **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 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

XV

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura mediante il fondo spese il cui versamento è richiesto all'aggiudicatario nella misura sopra determinata;

e) 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 Dottor Giacomo Andreoletti, Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel 348/4896488 - Fax 035/242651 - e-mail giacomo@studioandreoletti.com - pec: giacomo.andreoletti@pec.it.

#### 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



FRANCESCO SAVERIO SQUILLACI

NOTAIO

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 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.

#### **INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode Dottor Giacomo Andreoletti [Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Tel 348/4896488 - Fax 035/242651 - e-mail [giacomo@studioandreoletti.com](mailto:giacomo@studioandreoletti.com) - pec: [giacomo.andreoletti@pec.it](mailto:giacomo.andreoletti@pec.it)] e dal Delegato alle vendite [reperibile previa comunicazione a mezzo mail all'indirizzo [aste@notaiosquillaci.it](mailto:aste@notaiosquillaci.it)], 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.

XVI

Bergamo, 6 febbraio 2021

Francesco Saverio Squillaci Notaio

(firmato digitalmente dal professionista delegato)