

**N. 1022/2015 R.G. Es.**

**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa GELATO Elena**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. Pietro BIANCHI**, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il **giorno 22 novembre 2017, alle ore 10.00**, in Bergamo, Via Locatelli n. 22, presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari, nello studio dell'Avvocato Francesca DONATI, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni loro parte nella relazione peritale in atti:

**LOTTO 1**

in Comune di **Ghisalba (BG)**

**Via Ciurlina n. 25** (catastalmente Via Venticinque Aprile SN)

**piena ed esclusiva proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

- **immobile commerciale** sviluppato su tre livelli (piano interrato, terra e primo), con ampia area di pertinenza al piano terra, composto di: tre ampi vani magazzino, due depositi, tre spazi ad uso ufficio, locale spogliatoio-mensa, servizi igienici, locale caldaia e locale compressori, al piano interrato; quattro ampi locali commerciali – espositivi, quattro zone di servizi igienici, al piano terra; ampia zona di uffici, laboratori, sale riunioni, cinque scale di accesso, ascensore, due montacarichi, quattro zone servizi igienici, al piano primo.  
Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
  - **foglio 9, p.lla 250, sub. 1, cat. D/7, R.C. Euro 37.582,57;**
- **appartamento ad uso civile abitazione** al piano primo, composto di soggiorno/pranzo, cucina, due camere, un bagno e disimpegno.  
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
  - **foglio 9, p.lla 250, sub. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, superficie catastale mq. 72 (escluse aree scoperte mq. 72), R.C. Euro 322,79;**
- **appartamento ad uso civile abitazione** al piano primo, composto di soggiorno/pranzo, cucina, camera, un bagno, disimpegno e ripostiglio.  
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
  - **foglio 9, p.lla 250, sub. 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4, superficie catastale mq. 69**

- (escluse aree scoperte mq. 69), R.C. Euro 258,23;
- **appartamento ad uso civile abitazione** al piano primo, composto di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno, corridoio e balcone al lato sud.  
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:
  - **foglio 9, p.lla 250, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 5, superficie catastale mq. 103 (escluse aree scoperte mq. 101), R.C. Euro 322,79.**

**LOTTO 2**  
in Comune di **Levate (BG)**

**piena ed esclusiva proprietà** del seguente bene immobile:

- **terreno agricolo** in Comune di Levate (BG), in zona sud-ovest rispetto al centro abitato, con accesso dalla strada provinciale n. 149 per Levate posta a nord.  
Censito al Catasto terreni del predetto Comune con i seguenti dati:
- **foglio 9, p.lla 1924, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie mq. 16.010, Deduz. IL5A, R.D. Euro 90,95, R.A. Euro 136,43.**

Come risulta dalla relazione peritale in atti:

- il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al **LOTTO 1** è stato edificato in forza di:
  - a) **concessione edilizia** n. 1093 del 7 marzo 1989;
  - b) **concessione edilizia in variante** n. 1435 del 2 gennaio 1993;
  - c) richiesta di comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85, in data 2 febbraio 1994, con la quale si sono modificati alcuni divisori interni per piano primo;
  - d) **certificato di agibilità** in data 20 dicembre 1994 per la parte produttivo – commerciale ed un altro certificato di abitabilità in data 20 dicembre 1994 per i tre appartamenti a destinazione residenziale.

DURANTE IL SOPRALLUOGO IL C.T.U. HA RISCONTRATO ALCUNE DIFFORMITA' DISTRIBUTIVE INTERNE, per le quali si rinvia alla relazione peritale, precisandosi che per le stesse è necessario presentare una richiesta di Sanatoria Edilizia che prevede costi professionali per Euro 1.500,00 ed una multa di Euro 516,82, per un totale di Euro 2.000,00 circa.

Con relazione del 28.3.2017 il custode giudiziario, dott. Marco Valsecchi, ha inoltre riferito che i beni immobili di cui sopra sono stati oggetto di danneggiamenti e di atti di vandalismo da parte di ignoti, atti che hanno comportato una svalutazione del lotto 1, in effetti individuato dal CTU nella sua perizia integrativa datata 26.6.2017.

Come da relazione peritale in atti, dal **Certificato di Destinazione Urbanistica N. 02/2016**, rilasciato dal Comune di Levate (BG) in data 20 gennaio 2016, prot. N. 273 (che, alla data dell'ispezione del C.T.U., era ancora in corso di validità), risulta che il terreno di cui al **LOTTO 2** ha la seguente destinazione urbanistica:

- area inclusa nel “*APLIS – Agricolo incluso nel PLIS “Rio Morla e delle Rogge”, ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progett. Paesistica; VS – Verde di salvaguardia entro fascia di rispetto reticolo idrico entro fascia di rispetto delle linee elettriche aeree, tracciato di previsione IPB – Autostrade Bergamasche*”.

prezzo base d’asta  
**Lotto 1: Euro 3.500.000,00**

offerte minime in aumento  
**Euro 20.000,00**

prezzo base d’asta  
**Lotto 2: Euro 40.000,00**

offerte minime in aumento  
**Euro 1.000,00**

\*\*\* \*\*

### **MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all’avv. **Pietro BIANCHI** presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, Via Locatelli n. 22, nello studio dell’Avvocato Francesca DONATI, **entro e non oltre le ore 12.00** del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nominativo del professionista delegato, la data e l’ora della vendita.

L’offerta d’acquisto, da intendersi irrevocabile ai sensi dell’art. 571, comma 3, c.p.c., corredata da marca da bollo dell’importo di euro 16,00 dovrà contenere **a pena di inammissibilità della stessa:**

- 1) - **PER LE PERSONE FISICHE**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se in comunione legale dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge con relativa copia della carta d’identità in corso di validità e del codice fiscale), recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l’immobile, copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale.

In caso di offerta in nome e per conto di minore, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori allegando l’autorizzazione del Giudice Tutelare.

- **PER LE PERSONE FISICHE CITTADINI DI ALTRO STATO NON FACENTE PARTE DELL’UNIONE EUROPEA**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se in comunione legale dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge con relativa copia della carta d’identità in corso di validità e del codice fiscale), recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l’immobile, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità, copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale.

- **PER I TITOLARI DI DITTE INDIVIDUALI**: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, partita iva e codice fiscale, nonché copia visura camerale con la precisazione che si tratta di acquisto nell’esercizio di impresa, arte o professione

- PER LE PERSONE GIURIDICHE: denominazione sociale, sede sociale, codice fiscale e Partita Iva, nonché le complete generalità del/dei legali rappresentanti allegando il certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza della società o dell'Ente e dei poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale.

Gli avvocati possono anche presentare offerte per persona da nominare ai sensi del terzo comma dell'art. 579 c.p.c., richiamato dall'art. 571 comma 1 c.p.c..

In tal caso l'avvocato dovrà effettuare la riserva di nomina nell'offerta irrevocabile di acquisto.

- 2) L'indicazione del lotto e/o dei lotti per i quali viene presentata l'offerta.
- 3) L'indicazione del prezzo offerto (se si tratta di più lotti, deve essere indicato per quale o per quali lotti si intende presentare l'offerta), 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 in misura non superiore al 25%, il professionista delegato potrà effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita.
- 4) Assegno circolare N.T. intestato a “**Avv. Pietro BIANCHI - Esecuzione Immobiliare n. 1022/2015 R.G. Es.**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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

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

\*\*\* \*\*

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Alla data, all'ora e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal professionista delegato, alla presenza degli offerenti, le buste contenenti le offerte.

In caso di offerta unica se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'unica offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base d'asta si procederà all'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 segg. c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara sulla base

dell'offerta più alta con un aumento minimo di **Euro 20.000,00** per il **LOTTO 1** ed **Euro 1.000,00** per il **LOTTO 2**. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

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 segg. c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

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 suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione.

\*\*\* \*\*

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

L'aggiudicatario, entro e non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, Via Locatelli n. 22, di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Avv. Pietro BIANCHI - Esecuzione Immobiliare n. 1022/2015 R.G. Es.”**.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito sempre presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, Via Locatelli n. 22, della quota di fondo spese nella misura del 15% (20% se trattasi di terreni) del prezzo di aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Avv. Pietro BIANCHI - Esecuzione Immobiliare n. 1022/2015 R.G. Es.”** per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative ai compensi spettanti al professionista delegato anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo integrazione in caso di maggiori spese.

In caso di vendita di immobili soggetti ad IVA, il fondo spese dovrà essere integrato per il pagamento di tale onere.

Nell'ipotesi di credito fondiario ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario purchè entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, entro il termine di deposito del saldo prezzo, corrispondere direttamente al creditore fondiario con le modalità da questi indicate e senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei

creditori, l'85% (ottantacinque per cento) del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese indicati nella nota riepilogativa del credito che il creditore fondiario avrà cura di depositare entro il termine di 30 gg. dall'aggiudicazione o, in mancanza, indicati nell'atto di precetto e/o nell'istanza di intervento.

L'aggiudicatario dovrà versare il restante 15% (quindici per cento) del saldo prezzo al professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato "**Avv. Pietro BIANCHI - Esecuzione Immobiliare n. 1022/2015 R.G. Es.**". L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

\*\*\* \*\*

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il presente avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale di Bergamo per tre giorni consecutivi ed un estratto del medesimo avviso sarà pubblicato solo per il primo esperimento d'asta sul quotidiano L'Eco di Bergamo per gli immobili il cui prezzo base d'asta è superiore ad euro 100.000,00 o, in caso di prezzo inferiore, su espressa richiesta del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita e della perizia con i relativi allegati, saranno altresì pubblicati secondo le modalità obbligatorie indicate nella predetta ordinanza e sui portali nazionali **[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)**, **[www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)**, **[www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)**, **[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)**.

Tra il compimento delle forme di pubblicità di cui sopra e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi al professionista delegato avv. PIETRO BIANCHI nella giornata di mercoledì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Per effettuare una visita all'immobile contattare il custode giudiziario dott. Marco Valsecchi ai seguenti recapiti: tel. 035/4517145, fax 035/4374727, e-mail [marco@studiomarcovalsecchi.it](mailto:marco@studiomarcovalsecchi.it).

Bergamo, 11 settembre 2017

F.to in modo digitale dal professionista delegato  
avv. PIETRO BIANCHI