

ASPEG – Bergamo
VIA MATRIS DOMINI N. 25
24121 – BERGAMO

Dott. Fabrizio Giglio
VIA MASONE N. 9 - 24121 – BERGAMO
TEL. 035.236288
PEC: fabrizio.giglio@legalmail.it

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 772/2016
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Golinelli
promossa da Intesa Sanpaolo S.p.a.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato per le operazioni di vendita, Dott. Fabrizio Giglio, con studio in Bergamo, Via Masone n. 9, associato ai fini della presente esecuzione all'ASPEG - Bergamo, via Matris Domini n. 25 – Bergamo:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 *bis* c.p.c., del 10 marzo 2017;
- vista la perizia depositata agli atti;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.

RILEVATO CHE

ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Bergamo, Via Masone n. 9, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., **ad eccezione dell'asta che verrà tenuta presso la sede di ASPEG - BERGAMO, via Matris Domini n. 25, Bergamo,**

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in lotto unico;
- 2) Il prezzo della vendita del lotto unico e la misura minima dell'aumento delle offerte vengono così fissati:

prezzo base d'asta
Lotto Unico **Euro 3.760.000,00**

offerte minime in aumento
Euro 10.000,00

- 3) La vendita senza incanto avrà luogo avanti al professionista delegato alla vendita Dott. Fabrizio Giglio presso la sede di ASPEG in Bergamo, via Matris Domini n. 25, **il giorno 5 dicembre 2017 alle ore 15.30.**

Le offerte di acquisto dovranno essere consegnate **in busta chiusa presso lo studio del delegato in Bergamo via Masone n. 9** entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di vendita.

La busta dovrà indicare sull'esterno **esclusivamente** il nome del professionista delegato e la data della vendita e dovrà contenere la dichiarazione (in marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico, nonché copia del

documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatta salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché dovrà essere allegata la copia del documento di identità dello stesso in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa non anteriore di 30 giorni, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché il suo recapito telefonico e copia del suo documento di identità. Dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore di 30 giorni da cui risultino i necessari poteri del legale rappresentante. Nel caso in cui sia stata rilasciata una procura che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, essa dovrà essere allegata, ove questa non risulti dalla visura camerale;
- in caso di offerta in nome e per conto di un **minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;**
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- 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.
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Bergamo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo;
- l'indicazione del lotto e/o dei lotti per i quali viene presentata l'offerta;
- **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 e, pertanto, non potrà essere inferiore ad Euro 2.820.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;** 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;
- la cauzione, per un importo pari ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Es. R.G.E. 772/2016 - Dott. Fabrizio Giglio"**.

4) La gara si svolgerà secondo le seguenti **modalità**:

- in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è pari o superiore al 75% di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente 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, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara sull'offerta più alta, con i rilanci indicati; il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché siano trascorsi 1 (uno) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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 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 eventuali istanze di assegnazione 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 valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3);

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 60 (sessanta)** l'aggiudicatario:

- dovrà versare al titolare del credito fondiario, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dello stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 4. commi 4 e 5 del D. Lgs. n. 385/1993, **salvo che non intenda subentrare nel contratto di finanziamento fondiario**;
- dovrà altresì versare, presso lo studio del delegato in Bergamo, Via Masone n. 9, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Es. R.G.E. 772/2016 - Dott. Fabrizio Giglio**" le seguenti somme:
 - **il prezzo di aggiudicazione dedotto l'importo versato al titolare del credito fondiario e l'importo versato a titolo di cauzione**;
 - **la quota di fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene**, ivi compresa quella relativa al pagamento a suo carico della metà del compenso del professionista delegato previsto per la fase del trasferimento della proprietà ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15/10/2015, n. 227, con gli accessori di legge, le spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, salvo integrazione in caso di maggiori spese effettivamente sostenute. In caso di vendite di immobili soggette a IVA il fondo spese dovrà essere integrato per il pagamento di tale importo.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo

complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'art. 508 c.p.c., versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del Testo Unico di cui al d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 – 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.
- 8) 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Medolago (BG), Via F. Beretta n. 7:

Intera piena proprietà di un complesso immobiliare composto da due capannoni industriali, una palazzina uffici e un'area di pertinenza esclusiva adibita a cortile e giardino.

Riferimenti catastali:

Foglio 4, mappale 1203, sub. 702, cat A/3, cl 3, 5,5 vani, P1, rendita € 440,28;

Foglio 4, mappale 1203, sub. 703, cat. D/7, PS1-T1, rendita € 24.128,70;

Foglio 4, mappale 1203, sub. 704, cat D/7, PT, rendita € 1.354,00

Foglio 4, mappale 1203, sub. 705, cat C/6, cl 2, 197 mq, PT, rendita € 366,27

Foglio 4, mappale 1743, cat. D/7, PT, rendita € 5.076,00

Il tutto come meglio in fatto e alle mappe catastali.

Regolarità edilizia del bene: come da pag. 7 della perizia: *“Conformità urbanistico*

edilizia: nessuna difformità. Conformità catastale: la documentazione agli atti non è aggiornata allo stato di fatto dei beni. Nelle planimetrie catastali non sono state recepite le variazioni edilizie di cui al Permesso di costruire n. 25/13 del 28/05/2013, consistenti nella demolizione di alcuni tavolati interni, nella rimozione di una vasca olii e nell'apertura di un nuovo portone carraio. (...) Le suddette difformità, (...) sono regolarizzabili mediante Denuncia di variazione catastale (...) (Oneri totali € 550,00)."

Stato occupativo: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Destinazione urbanistica: come da pag. 13 della perizia: *"Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio – Variante 1, l'immobile è identificato nella zona "Ambito Consolidato da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo" e "Ambito servizi per futura espansione (parcheggio)", quest'ultimo limitatamente ad una porzione di area libera del mappale 1743, posta all'esterno della recinzione del complesso immobiliare".*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Arch. Alberto Fiumana

Via G. De' Grassi n. 39 – 24126 Bergamo (BG)

Tel. 035/4124046 – Mail: arch.a.fiumana@awn.it

Per l'individuazione dei confini, per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche con riferimento alle situazioni urbanistiche, edilizie e catastali e per ogni altra informazione sulla vendita si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega delle attività di vendita pubblicate sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.immobiliare.it, www.auctionsitaly.com, www.auctionsitaly.it

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

Bergamo, 8 agosto 2017

Firmato in modo digitale dal delegato

Dott. Fabrizio Giglio