

ASPEG – BERGAMO
VIA MATRIS DOMINI, 25
24121 – BERGAMO

Professionista Delegato
Avv. Claudia Lenzi
Via Garibaldi, 7
24122 - BERGAMO
Tel. 035/224074
Pec: avvclaudialenzini@cnfpec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 06/2016
promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Laura Giraldi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, per le operazioni di vendita, Avv. Claudia Lenzi 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 03/02/2017;

vista la perizia depositata in 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 Garibaldi n. 7 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 due lotti;

2) Il prezzo di vendita dei lotti e la misura minima dell'aumento delle offerte vengono così fissati:

LOTTO 1

prezzo base d'asta

Euro 1.007.500,00

offerte in aumento

Euro 10.000,00

LOTTO 2

prezzo base d'asta

Euro 113.600,00

offerte in aumento

Euro 2.000,00

3) La **vendita senza incanto** avrà luogo avanti al professionista delegato alla vendita Avv. Claudia Lenzini presso la sede di **ASPEG in Bergamo Via Matris Domini n. 25 il giorno 12 DICEMBRE 2017 alle ore 15:00**. Le offerte di acquisto dovranno essere consegnate in **busta chiusa, presso lo studio del delegato in Bergamo, Via Garibaldi n. 7 entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

La busta dovrà indicare sull'esterno unicamente il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nella stessa dovrà essere inserita 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, 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 copia di 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 una visura 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 o procuratore 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, oltre a quanto sopra, 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, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e, pertanto, non potrà essere inferiore:

ad Euro 755.625,00 (quanto al LOTTO 1);

ad Euro 85.200,00 (quanto al LOTTO 2);

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 "**Avv. Claudia Lenzini - Proc. Es. R.G.E. 06/2016**".

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 ss. c.p.c.

in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con i rilanci indicati; il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore dell' offerente del prezzo più alto allorché sia trascorso 1 (un) minuto 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 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 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 presso lo studio del Professionista Delegato mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Avv. Claudia Lenzini - Proc. Es. R.G.E. 06/2016" le seguenti somme:

il **prezzo di aggiudicazione dedotto l'importo versato a titolo di cauzione e detratto** quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 385/1993, salvo che non intenda subentrare nel contratto di finanziamento secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato;

- 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, comprese le spese generali, nonché 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 versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne 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 GE.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

Piena proprietà di compendio immobiliare commerciale sito nel Comune di Foppolo Via Ronchi n. 65 e composto da:

- **Terrazza/solarium con sala bar e sottostante ristorante** con locali di servizio accessori, il tutto collegato con scala interna;
- **Ampia autorimessa** con accesso direttamente dal piano strada.

Riferimenti catastali: Comune di Foppolo:

Fabbricato commerciale: foglio 16, mappale 1003 sub. 702, cat. D/8, Rendita € 3.586,00;

Autorimessa : foglio 16 mappale 1003 sub. 703, cat. C/6, cl. 2, mq. 43, Rendita € 113,88.

LOTTO 2:

Piena proprietà di compendio immobiliare sito nel Comune di Foppolo e costituito da: Appartamento al piano settimo e costituito da cinque vani, due bagni e disimpegno; Cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Riferimenti catastali: Comune di Foppolo, foglio 16, mappale 625 sub. 226, cat. A/4, cl. U, vani 0,5, Rendita € 19,88; foglio 16, mappale 625 sub. 269, cat. A/3, cl. U, vani 6,5 Rendita € 402,84.

Regolarità urbanistico - edilizia del bene e conformità catastale

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano edificati in data anteriore al 1 settembre 1967 : Licenza di Costruzione n. 1 in data 10 febbraio 1960 (per costruzione albergo e ristorante, agibili in data 1 agosto 1962). Sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi; Licenza di Costruzione n. 5/72 Reg. Costr. N. 1583 in data 6 giugno 1973 e successiva variante approvata in data 9 novembre 1981 (per la sala ristorante e box), Licenza di Costruzione n. 21/76 Reg. Costr. N. 2851 in data 3 novembre 1976 (per esecuzione di opere di sistemazione interna all'albergo XXXXXXXXXX da adibire ad alloggio del personale di servizio). Comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47 del 28 febbraio 1985, in data 16 maggio 2002 n. 824 prot. per demolizione tavolati interni; comunicazione di inizio lavori per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, in data 5 giugno 2002 n. 992 prot; per demolizione tavolati interni, rimozione pavimentazione, rimozione porte interne, modifica tavolato interno; D.I.A. in data 23 luglio 2004 n. 1503 prot.; Permesso di Costruire n. 13/2006 P.E. – n. 2591 prot. in data

21 dicembre 2006 per ristrutturazione e sopralzo con ampliamento; provvedimento di Autorizzazione Paesistico n. 228 prot. in data 23 febbraio 2007, per ristrutturazione e sopralzo; Autorizzazione Paesistica n. 1902 prot. in data 18 novembre 2009 per opere in variante alla CE 13/2006

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche con riferimento alle situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, si fa rinvio alla perizia consultabile sul sito ufficiale del Tribunale di Bergamo www.tribunale.bergamo.it.

Stato occupativo: gli immobili risultano attualmente in uso all'esecutato.

Per ulteriori informazioni anche in merito allo stato occupativo e per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Dott. Ing. Ivan Belotti

tel.: 339/2900191 – email: ivanbelotti@libero.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega conferita dal Giudice pubblicate sui siti internet www.tribunale.bergamo.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.immobiliare.it; www.auctionsitaly.com; www.auctionsitaly.it

Per informazioni sulla vendita rivolgersi al professionista delegato al n. 035/224074 dal Lunedì al Venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00.

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 2 Ottobre 2017

Firmato in modo digitale dal delegato

Avv. Claudia Lenzini