

ADV - BG

ASSOCIAZIONE DELEGATI ALLA VENDITA
VIA ANGELO MAJ, 14/D - 24121 BERGAMO
TEL.035.218212 - FAX 035.210349
Codice fiscale e Partita I.V.A.: 04205080163
e-mail: info@adv-bg.it – PEC: adv@pec.adv-bg.it

Delegato: AVV. LAURA ELIA
PEC: l.elia@bergamo.pecavvocati.it
E-Mail: l.elia@emlegale.it

TRIBUNALE DI BERGAMO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva n. 80/2016 R.G.E.

Promossa da: _____

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Lo scrivente avv. Laura Elia, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Bergamo, associato ai fini della presente esecuzione alla Associazione fra professionisti ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14/D, Bergamo:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 23.6.2017, notificata in data 11.7.2017;
- 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 devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dallo scrivente Professionista Delegato presso la sede di ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14/D, Bergamo,

AVVISA

che il giorno **21 dicembre 2017 alle ore 14,00** presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente bene immobile:

Lotto Unico

In Comune di Mapello (BG), località Prezzate, via G.B. Cardinetti n. 15: piena proprietà di villa composta da abitazione principale al piano terra (con giardino, cortile e superfici di servizio al piano interrato), abitazione secondaria al piano primo e autorimessa al piano interrato. Lo stato di manutenzione generale è ottimo.

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive dell'immobile in oggetto, si fa riferimento alla perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso di vendita.

Riferimenti Catastali

- Al Catasto Fabbricato di Mapello: foglio 6, particella 7040, subalterno 2, indirizzo Via don G.B.Cardinetti 15, piano T - S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 270 mq, rendita € 836,66.
- Al Catasto Fabbricato di Mapello: foglio 6, particella 7040, subalterno 3, indirizzo Via don G.B. Cardinetti 15, piano 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 72 mq, rendita €185,92.

- Al Catasto Fabbricati di Mapello: foglio 6, particella 7040, subalterno 4, indirizzo Via don G.B. Cardinetti 15, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 68 mq, superficie 77 mq, rendita €119,40.
- E' stata accertata una irregolarità catastale conseguente alla sottoindicata irregolarità edilizia.

Regolarità edilizia: nella perizia di stima è stata indicata – in relazione all'abitazione principale - la seguente irregolarità edilizia: *“La variante di cui al Permesso di Costruire n. 63/2010 prevedeva, tra l'altro, il ribassamento dei locali del cantinato che, per motivi legati agli impianti, era stato costruito con un'altezza di 2,80 m, in contrasto con le norme tecniche che prevedono, per le superfici di servizio del piano cantinato, un' altezza utile massima di 2,50 m. Durante il mio sopralluogo ho constatato che il ribassamento previsto non è stato eseguito”*. Detta irregolarità è sanabile con la realizzazione di un controsoffitto di ribassamento (il cui costo è stato stimato in €3.000,00).

La corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento conseguirà dall'esecuzione della citato controsoffitto in ribassamento.

Stato occupativo dell'immobile: l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato.

PREZZO BASE: €1.037.000,00

OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.: €777.750,00

AUMENTO MINIMO: €10.000,00 euro

CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente Professionista Delegato

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo (da Euro 16,00) con relativa cauzione in busta chiusa presso la Sede di ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14/D a Bergamo, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà 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 (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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa alla vendita in qualità di titolare di ditta individuale dovrà indicare la partita iva, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della società offerente, compresi partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché il suo recapito telefonico;
- b) i dati identificativi del bene (con l'indicazione del relativo lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto di cui all'art. 571 c.p.c. che non potrà essere inferiore a 1/4 del prezzo base e, pertanto, non potrà essere inferiore ad Euro 777.750,00, a pena di inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a 1/4, il Professionista Delegato potrà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., effettuare la vendita ove ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita e allorquando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- d) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché la dichiarazione di "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze";
- e) 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;
- f) eventuale richiesta di tassazione calcolata sul prezzo –valore e di agevolazione acquisto prima casa od altri tipi di agevolazione fiscale;
- g) eventuale indicazione di volere fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- Assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “Procedura Esecutiva n. 80/2016 - Tribunale di Bergamo” di importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto;
- Copia del documento di identità dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Se l’offerente è cittadino di altro stato non facente parte dell’Unione Europea, certificato di cittadinanza e eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- Originale della procura speciale nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di un avvocato;
- Autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore;
- Visura camerale della società o della ditta individuale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica.

4) IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA: 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 compaia il giorno fissato per la vendita.

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il giorno 21 dicembre 2017 alle ore 14,00 presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D si procederà all’apertura delle buste, all’esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. si ricorda che l’aumento minimo sarà di €10.000,00 per il Lotto Unico. Si precisa che:

- in caso di unica offerta, se l’offerta sarà pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà senz’altro all’aggiudicazione all’unico offerente; se l’offerta sarà pari o superiore a 3/4 di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente vendita ove il Professionista Delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore disponendo una nuova vendita, 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 alla gara sull’offerta più alta, con i rilanci indicati; il professionista delegato pronuncerà l’aggiudicazione a favore del maggior offerente 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), le offerte presentate da procuratore legale non avvocato.

- nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore legale.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Entro e non oltre il termine di giorni 60 (sessanta) l'aggiudicatario dovrà versare presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Procedura Esecutiva n. 80/2016 - Tribunale di Bergamo", le seguenti somme:

- il prezzo di aggiudicazione dedotto l'importo versato a titolo di cauzione;

- l'importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese dovuto per il trasferimento del bene (ivi comprese anche la metà del compenso per il Professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà ex art. 2 n. 7 D.M. 15/10/2015 n. 227, nonché le spese relative, le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale). Il fondo spese eccedente rispetto al dovuto, salvo integrazione da richiedersi in caso di maggiori spese effettivamente sostenute, verrà restituito all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

In caso di vendite di immobili soggette ad IVA il fondo spese dovrà essere integrato del pagamento di tale importo.

Si precisa che l'aggiudicatario che non provveda al versamento di quanto dovuto nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

* * *

Lo scrivente Professionista Delegato,

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

- Per le 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, II comma, c.c. secondo cui *“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”*.

- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

- 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 del bene.

- L'immobile oggetto della presente vendita è esente dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le vendite eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo sono esentate dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.

* * *

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.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode nominato dott. Alfio Mario Finardi, presso Associazione Notarile Bergamo 302-98, Tel. 0363814235 – Fax 0363816313. Per ogni altra informazione si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega pubblicate sui siti asteannunci.it, asteavvisi.it e immobiliare.it.

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

Bergamo, 18 settembre 2017

Il Professionista Delegato

avv. Laura Elia

ADV-BG