

## TRIBUNALE DI BERGAMO

### VENDITA IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

Si rende noto

che il giorno **12 febbraio 2019 alle ore 15:00** in Bergamo presso lo studio di Bergamo, via XX Settembre n. 70, innanzi al notaio Lavinia Delfini si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dell'unico lotto costituito dall'**immobile commerciale** di seguito descritto:

In Comune di **Grumello del Monte (BG)**

Nel fabbricato sito in via via Don Luigi Belotti, 4 (in Catasto via Roma, snc):

- **unità immobiliare commerciale adibita a palestra/centro estetico** posta al piano seminterrato, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Grumello del Monte al foglio 22, particella 3924, subalterno 23, categoria D/6, Via Roma snc, piano S1, rendita Euro 11.016,00; in diritto di piena proprietà per quota 1/1.

La situazione di fatto non è conforme alla planimetria depositata in Catasto.

A quanto in oggetto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, in ragione di 306,4050 millesimi come indicato nella perizia agli atti della procedura.

Immobile attualmente non occupato come precisato nella perizia agli atti della procedura.

### NOTIZIE URBANISTICO – EDILIZIE

Dalla perizia di stima risulta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia n. 44/83 Reg. Costr., n. 4352/86 – 860/84 del 20/03/1984 e successiva variante in corso d'opera n. 44/83 Reg. Costr., n. 1854 Prot. Gen. Del 7/07/1985.

In data 7/01/1986 è stato rilasciato il certificato di agibilità del piano seminterrato, con destinazione d'uso centro sportivo/palestra.

Con permesso di costruire in sanatoria n. 2518/2009 del 4/06/2009 sono stati autorizzati il cambio d'uso dell'immobile da palestra a centro estetico e le opere eseguite in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 44/83.

L'attuale stato di fatto dell'immobile presenta difformità rispetto al progetto sanato con il permesso a costruire in sanatoria. Dette difformità rendono necessario che venga presentato un nuovo permesso di costruire in sanatoria e che ne venga effettuata la successiva variazione catastale. I costi di sanatoria vengono stimati in euro 600,00 circa, esclusi quelli professionali dei tecnici eventualmente incaricati.

Sull'immobile gravano oneri di carattere condominiale pari a complessivi euro 13.572,59, di cui euro 10.761,42 relativi all'esercizio ordinario 1/01/2017-31/12/2017, ed euro 2.811,17 relativi all'esercizio ordinario 1/01/2018-31/12/2018.

Prezzo base d'asta

lotto unico Euro 832.472,85

offerte in aumento

Euro 8.000,00

Il Gestore della vendita telematica è Notartel SpA.

Il Portale del gestore della vendita telematica è il sito [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it).

Il Referente della procedura è il notaio delegato.

L'asta verrà svolta in modalità sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015). Le offerte possono essere presentate telematicamente oppure tramite supporto analogico depositato presso il notaio delegato.

**A) In caso di offerta telematica:**

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati, le modalità di trasmissione dell'offerta, il deposito e la trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica devono essere effettuate nel rispetto degli articoli 12, 13 e 14 del D.M. 32/2015 che qui si riportano integralmente:

*“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;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 , in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) 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 febbraio 2005, n. 68 e che il 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 piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.*

*5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 mediante il software di cui al comma 3.*

*Le modalita' 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*

##### *Modalita' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 identita' 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.*

#### *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, e' 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 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."*

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

La cauzione dovrà essere versata su conto corrente intestato al gestore su

IBAN IT24I0333203201000002610810.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno di scadenza dell'offerta, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

**B) In caso di offerta su supporto analogico:**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata a "NOTAIO DELFINI LAVINIA, Bergamo, via XX Settembre n. 70" entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita.

Sulla busta deve essere indicato il nome del Notaio delegato e la data della vendita.

L'offerta d'acquisto su carta legale dovrà contenere:

- 1) nel caso di persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui dovranno essere intestati gli immobili, documento di identità e nel caso di persona straniera copia del permesso di soggiorno; nel caso di persona giuridica: i dati identificativi comprensivi di Partita Iva e/o codice fiscale, le generalità del rappresentante o del procuratore, con recapito telefonico e fotocopia del documento di identità; nel caso di persona giuridica o ditta individuale dovrà inoltre essere allegata visura del Registro Imprese non anteriore a 30 (trenta) giorni dal deposito dell'offerta e copia della documentazione attestante i poteri di firma del legale rappresentante se non desumibili dalla visura camerale;
- 2) l'indicazione del prezzo offerto, 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;
- 3) assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI BERGAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_" (con indicazione del numero della procedura) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

**C) Per entrambe le tipologie di offerta:**

Alle ore 14,30 del giorno in cui si terrà l'asta, presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà all'apertura delle buste, sia cartacee che telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato e inserite dal medesimo nel Portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabili).

In applicazione dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 settembre 1993 n. 384, l'aggiudicatario dovrà versare, entro il suddetto termine, il saldo prezzo quanto alla quota del 75% direttamente in favore dell'Istituto Bancario avente diritto mediante bonifico bancario su IBAN che verrà comunicato dal creditore al delegato e quanto alla quota del 25% mediante assegno circolare

intestato “TRIBUNALE DI BERGAMO - PROCEDURA ESECUTIVA N. \_\_\_\_ ” (con indicazione del numero della procedura).

Nello stesso termine dovrà essere effettuato, sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra, un deposito pari al 15% (20% se trattasi di terreni), salvo integrazione in caso di maggiori spese, del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative ai compensi spettanti al Notaio anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

In caso di vendita di immobili soggetta a Iva l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tale imposta.

In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta e in tale caso il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente del prezzo più alto, anche in caso di mancata adesione alla gara; nel caso di offerte plurime al medesimo prezzo, ove non si faccia luogo alla gara per mancanza di adesioni, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società sopra indicata. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si evidenzia 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.

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

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche relative alla loro situazione urbanistica e a eventuali difformità edilizie, si fa riferimento alla perizia consultabile sui siti internet pubblicitari.

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi allo Studio del Notaio Lavinia Delfini di Bergamo, tel. 035/217551, fax. 035/241876.

Per visionare l'immobile rivolgersi al custode Geometra Rocco Perre - tel. 035/231312.

Per quanto ivi non previsto si rinvia al contenuto dell'ordinanza di vendita pubblicata.

Bergamo, \_\_\_\_\_  
F.to in modo digitale dal notaio Lavinia Delfini