

N. 22/2017 R. Es.
TRIBUNALE DI BERGAMO
VENDITA IMMOBILIARE

Il notaio Michela Serpico, con studio in Bergamo alla via Sant'Alessandro n.4, delegato dal Tribunale di Bergamo - Ufficio esecuzioni immobiliari, alle operazioni di vendita senza incanto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 22/2017 R. Es.,

promosso

da "Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio - s.c.", in persona del legale rappr.te p.t.,

rende noto

che il giorno 28 febbraio 2019 alle ore 9,30, innanzi al Notaio Delegato Michela Serpico, presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Bergamo, alla via Angelo Maj n.18/D, si procederà alla vendita senza incanto del fabbricato di seguito descritto:

in Comune di Cavernago
Via Giacomo Leopardi n. 1

Albergo composto da:

- ingresso, hall, bar, sala ristorante, cucina, corridoio, palestra con sauna, nove camere, tredici bagni, undici balconi, guardaroba, ripostiglio e lavanderia al piano terra; corridoio, undici camere, undici bagni, undici balconi e lavanderia al piano primo; taverna - degustazione, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia - deposito, cantina, centrale termica, sala pompe e locale contatori al piano interrato.

Censimento catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cavernago (BG) Foglio 8 mappale 472 sub 1 via Giacomo Leopardi n.1 piano S1-T-1 Cat. D/2 Rendita catastale € 16.016,80.

Per la 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 presso lo studio del Professionista Delegato e sul sito ufficiale del Tribunale "www.tribunale.bergamo.it".

Notizie Urbanistiche

Il fabbricato è stato costruito in base a Concessione Edilizia 29/79 Reg. Costr. del 10 febbraio 1979 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 65 Reg. Costr. del 18 luglio 1980.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 22 gennaio 1983.

In data 25 gennaio 1982 è stata rilasciata Concessione Edilizia per opere minori n. 4/82 Reg. Costr..

Per la realizzazione di una sala ristorante e per la copertura e la chiusura perimetrale del pergolato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 449 Reg. Costr., n.516 di

protocollo generale in data 18 marzo 1996.

L'agibilità è stata rilasciata in data 17 gennaio 1998.

In data 8 febbraio 1999 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 458 Reg. Costr. n. 372 prot. per l'ampliamento del ristorante, che però non è stato realizzato.

In data 1 dicembre 2016 con protocollo n. 8228 è stata presentata D.I.A. per modifiche interne alle camere poste al piano terra-rialzato.

prezzo base d'asta
€ 1.550.000,00
piena proprietà
offerte in aumento € 10.000,00

Tutto quanto sopra premesso, lo scrivente Professionista Delegato,

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E. è la società "EDICOM FINANCE SRL" con socio unico, titolare del portale raggiungibile dal sito www.garavirtuale.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

SU SUPPORTO ANALOGICO

Gli interessati dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo (da Euro 16,00) con relativa cauzione in busta chiusa presso lo studio del Notaio MICHELA SERPICO, in Bergamo alla via Sant'Alessandro n.4, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato 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.

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 ed 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 (un quarto) del prezzo base indicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a 1/4 (un quarto), 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".

Documenti da allegare all'offerta:

-- Assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "Procedura esecutiva n. 22-2017" di importo non inferiore al 10% (dieci 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;

essere allegata anche in copia per immagine.

Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che vengano allegati, anche in copia per immagine, la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile sottoscritta dal coniuge non offerente e un suo documento d'identità.

Il versamento della cauzione, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto corrente del gestore "EDICOM FINANCE SRL con socio unico", IBAN IT02A 0326812 000052914015770 con la causale "cauzione per offerta di acquisto Proc. R.G.E. N. 22/2017 Tribunale di Bergamo".

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stessa, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla vendita, quindi si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, pena l'invalidità delle stesse.

Unitamente alla cauzione va versato l'importo di Euro 16,00 relativo al bollo digitale, il tutto con le modalità indicate nel Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST).

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati e al bollo digitale, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando una delle due caselle PEC meglio indicate ai precedenti punti a) e b).

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.

In caso di mancata aggiudicazione, il Gestore della Vendita provvederà senza ritardo a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o su quello indicato in fase di presentazione delle offerte, al netto degli oneri bancari.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata, con entrambe le modalità, nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi al Portale del Gestore incaricato il giorno fissato per la

vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il giorno 28 febbraio 2019 alle ore 09,30 presso la sala aste dell'Istituto Vendite Giudiziarie V.G.C. in Bergamo, alla via Angelo Maj n.18/D, si procederà all'apertura delle buste cartacee o telematiche, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

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

Il Professionista stesso dovrà inserire queste offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al Portale gestito dalla società "EDICOM FINANCE SRL", con socio unico.

Almeno 30 (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 di accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinanzi al Professionista Delegato.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. si ricorda che l'aumento minimo sarà quello sopra indicato.

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 anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita;
- se l'offerta sarà pari o superiore a 3/4 (tre quarti) di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente 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, al termine del loro esame avrà inizio la gara sull'offerta più alta - che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso al Portale per la Vendita - che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con i rilanci indicati. 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 sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi 180 (centottanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Il Professionista Delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente che abbia fatto l'ultima offerta migliorativa valida. 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 prezzo base d'asta come sopra stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione, 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 3 (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 non prorogabile di giorni 120 (centoventi) l'aggiudicatario dovrà versare presso la sede del Notaio MICHELA SERPICO, in Bergamo alla via Sant'Alessandro n.4, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 22-2017", le seguenti somme:

- il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo versato a titolo di cauzione mediante assegno circolare intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 22-2017" da consegnare al Professionista Delegato);

- l'importo pari al 15% (quindici per cento) 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 ottobre 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), ovvero l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione in caso di terreni. Il fondo spese eccedente rispetto al dovuto, salvo integrazione da richiedersi in caso di maggiori spese effettivamente sostenute, verrà restituita 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, inoltre, che trattandosi di creditore fondiario l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385.

Si precisa che l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito sarà 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

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 spese condominiali arretrate e non pagate relative alla 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 dei beni.

Gli immobili oggetto della presente vendita sono esenti dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto le vendite eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo sono esentati dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene formulando apposita richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) che provvederà a contattare il custode giudiziario nominato dal Tribunale di Bergamo: Avv. Locatelli Alessandra - tel. 035.212438 - email avv.alocatelli@teletu.it.

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega pubblicata sul sito www.tribunale.bergamo.it, e sul Portale delle Vendite Pubbliche in applicazione dell'articolo 490 primo comma c.p.c. così sostituito dall'articolo 13 comma uno lett.b), n.1) del D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015 n.132.

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

Per ogni informazione sulla vendita, rivolgersi a:

STUDIO NOTARILE MICHELA SERPICO con sede in Bergamo via Sant'Alessandro n.4, tel.035.215248

Custode giudiziario: Avv. Locatelli Alessandra - tel. 035.212438 - email avv.alocatelli@teletu.it.

Bergamo, 22 novembre 2018

Notaio Michela Serpico

