

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 725/2015

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alberto Carrara, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Bergamo ex art. 591 *bis* c.p.c., dott.ssa Elena Gelato, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 7 maggio 2019 alle ore 14.30 presso il suo studio in Bergamo, via Angelo Maj 14/d, procederà alla **VENDITA**

SENZA INCANTO dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1 - via delle Gere s.n. - Pognano (BG)

Piena proprietà(1/1) di porzione di edificio mono piano ad uso industriale (2.150 mq) diviso in due porzioni rispettivamente di 1.440 mq adibiti a produzione e 710 mq adibiti a magazzino, sito nella zona industriale, comprensivo di spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti ed uffici - identificata al Catasto Fabbricato: foglio 2, mappale 1376, sub. 704 e part. 1441, sub. 702, cat. D/7, Rendita € 8.883,06. Si rileva la presenza di un'interclusione di fatto dell'edificio industriale, come meglio descritto in perizia.

STATO DI POSSESSO IMMOBILE: libero.

PREZZO BASE: euro 905.550,00=.

OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 679.162,50=.

AUMENTO MINIMO: Euro 10.000,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

LOTTO 2 - S.S. Francesca Km 7 - Pognano (BG)

Piena proprietà (1/1) di diverse aree a destinazione comune collegate al lotto 1 (complessivi 1.015 mq), meglio identificate dai seguenti dati catastali:

- Terreno Foglio 9, mappale 1442, seminativo arboreo, classe 1, Are 0,80, Reddito Dominicale 0,83 Euro, Reddito Agrario 0,70 Euro

- Terreno Foglio 9, mappale 1444, seminativo arboreo, classe 1, Are 0,05, Reddito Dominicale 0,05 Euro, Reddito Agrario 0,04 Euro
- Terreno Foglio 9, mappale 1445, seminativo arboreo, classe 1, Are 8,30, Reddito Dominicale 8,57 Euro, Reddito Agrario 7,29 Euro
- Terreno Foglio 9, mappale 1447, seminativo arboreo, classe 1, Are 1,00 Reddito Dominicale 1,03 Euro, Reddito Agrario 0,88 Euro

STATO DI POSSESSO: libero.

PREZZO BASE: euro 15.225,00=.

OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 11.418,75=.

AUMENTO MINIMO: Euro 1.000,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita è soggetta ad imposte di legge.

LOTTO 3 – via delle Gere - Pognano (BG)

Piena proprietà (1/1) di aree esterne alla recinzione del comparto produttivo destinate a parcheggio ad uso pubblico, viabilità di ingresso e strada comunale.

STATO DI POSSESSO: libero.

PREZZO BASE: euro 82.860,00=.

OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 62.145,00=.

AUMENTO MINIMO: Euro 2.000,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4 – via delle Gere - Pognano (BG)

Piena proprietà (1/1) di aree verdi per complessivi 661 mq, adiacenti alla strada pubblica, poste sul lato opposto rispetto al parcheggio ed interrotte da una roggia; tali aree sono indistinguibili dai campi adiacenti e risultano infruibili.

STATO DI POSSESSO: libero.

PREZZO BASE: euro 8.559,00=.

OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 6.419,25=.

AUMENTO MINIMO: Euro 1.000,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Offerta d'acquisto su supporto cartaceo

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita**, presso lo studio del Professionista Delegato in Bergamo, Via Angelo Maj n.14/D, offerta di acquisto in bollo e in **busta chiusa** all'esterno della quale dovranno essere annotati il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato, e la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., deve contenere una dichiarazione con l'indicazione del numero identificativo del Lotto, del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 725/2015”** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c. e **deve contenere**:

- **il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è un **cittadino straniero non CEE**, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza e di permesso di soggiorno in corso di validità. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;**
- **i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima;**
- eventuale richiesta di tassazione calcolata sul “prezzo valore” e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- eventuale indicazione di volere far ricorso, per **il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

L'offerente dichiara 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 e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione prestate secondo le modalità indicate.

Offerta d'acquisto mediante modalità telematica

Gli interessati dovranno presentare le offerte accedendo al Portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del Gestore della vendita telematica individuato dal Giudice dell'Esecuzione [www.fallcoaste.it] e seguendo le indicazioni riportate all'interno dei Portali stessi.

L'offerta dovrà contenere:

- i **dati identificativi dell'offerente**, con espressa indicazione del **codice fiscale** o della **partita IVA**;
- l'**ufficio giudiziario** presso cui pende la procedura;
- l'anno ed il numero di **ruolo generale della procedura**;
- il numero o altro identificativo del **lotto**;
- la **descrizione del bene**;
- l'indicazione del **referente della procedura**;
- la **data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- il **prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento** (termine massimo di 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'**importo versato a titolo di cauzione** mediante bonifico bancario;
- la **data, l'ora e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'**indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata** per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni.

La stessa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un Gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più 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 deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto intestato al Gestore della Vendita Telematica: **IT 69 S 03069 11885 100000001972** con la causale "Procedura esecutiva n. 725/2015-cauzione per offerta di acquisto, lotto n° ___". 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 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel Portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 7 maggio 2019 alle ore 14.30 presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà **all'apertura delle buste [cartacee o telematiche]**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato un'**offerta su supporto cartaceo** 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 **Zucchetti Software Giuridico Srl**. Almeno 30 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 ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 10.000,00 (Lotto 1), Euro 1.000,00 (Lotto 2 e 4), Euro 2.000,00 (Lotto 3).**

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per il lotto**, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base d'asta indicato ovvero, in assenza di istanze di aggiudicazione ex art. 588 c.p.c., all'offerta minima indicata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita;

- **in presenza di più offerte presentate per il lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso al Portale per la vendita**, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà offerto il prezzo più alto. **In assenza di adesione alla gara**, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Professionista Delegato saranno riportati nel Portale a cura del Professionista stesso 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 stesso ai partecipanti presenti innanzi al Professionista Delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due 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.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto sarà pari almeno al prezzo base.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 725/2015**". Entro il medesimo termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo di fondo spese dovuto alla

produzione del decreto di trasferimento ed a tutti gli oneri connessi. La quota di tale fondo spese, eccedente il dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 725/2015"**.

Trattandosi di esecuzione credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma quinto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro **quindici giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; **eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara**; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **il 75% del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento** versando il restante 25% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 725/15"**.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Custode nominato** Avv. Ester Castelli, via Salesiane, 25 – 24022 Alzano Lombardo (Bg), tel. 035/510786 – email: castelliester@virgilio.it.

Dott. Alberto Carrara

L'interessato potrà presentare la propria domanda di visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato: tel. 035/223225 – fax 035/243002 – email: studio@studiocarrara.com.

Bergamo, 4 marzo 2019

Il Professionista Delegato

Dott. Alberto Carrara

