dott. Luigi Gaffuri

VIALE GIULIO CESARE N.11

24124 – BERGAMO – TEL. 035.232207

PEC: dott.luigigaffuri@pec.studiogaffuri.net

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 947/17

promossa da SIENA NPL 2018 SRL

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Giovanna Golinelli

Gestore della vendita telematica: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL

Portale del Gestore: www.fallcoaste.it

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA
EX ART. 22 Decreto Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015

Il referente della Procedura e professionista delegato per le operazioni di vendita dott. Luigi Gaffuri associato ai fini della presente esecuzione all' ASPEG – BERGAMO:

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 *bis* c.p.c., del 28 gennaio 2019 comunicata a mezzo pec in data 1 febbraio 2019;

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, viale Giulio Cesare n. 11 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 GIUGNO 2019 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in **BERGAMO viale Giulio Cesare n. 11**, si procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un LOTTO UNICO
- 2) Il prezzo di vendita del LOTTO UNICO e la misura delle offerte in aumento (rilanci) vengono così fissati:

prezzo base d'asta

offerte in aumento

LOTTO UNICO: euro 1.004.175,00

euro 10.000,00

offerta minima (pari al prezzo base ridotto del 25%, arrotondato all'unità di euro: € 753.131,25)

3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto potranno depositare **l'offerta irrevocabile di acquisto, in via telematica o in forma analogica (ovvero cartacea in busta chiusa) in base alla modalità di partecipazione scelta, ENTRO LE ORE 12 DEL GIORNO 17 GIUGNO 2019, secondo le seguenti regole:**

A) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

L'offerta di acquisto telematica potrà essere presentata mediante accesso al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>), oppure al Portale del Gestore della vendita telematica indicato dal Giudice dell'Esecuzione (www.fallcoaste.it), seguendo le indicazioni riportate nella scheda del lotto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica dovrà essere inviata (unitamente ai relativi documenti, allegati anche in copia per immagine e privi di elementi attivi) all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata da un Gestore PEC iscritto in un apposito registro ministeriale che, previa identificazione del richiedente, attesterà di aver provveduto al rilascio delle credenziali per l'accesso al servizio.

In alternativa, l'offerta potrà essere inviata utilizzando una qualsiasi casella di Posta Elettronica Certificata, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

L'offerta telematica dovrà essere inviata all'apposito indirizzo PEC del Ministero della Giustizia e **si intenderà 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.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere tutte le indicazioni dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 e precisamente:

- **i dati identificativi dell'offerente (unitamente alla copia del documento d'identità):** il cognome e nome o la denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio e/o sede; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato o unito civilmente ed in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge o dell'unito civilmente; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere depositata da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere depositata dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovranno essere indicati 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;

- **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di **ruolo generale della procedura**;
- il numero o altro dato 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**, che potrà anche essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, arrotondato all'unità di euro;
- **il termine per il versamento del saldo prezzo** (termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione);
- **l'importo versato a titolo di cauzione**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e **il numero di CRO del bonifico effettuato** per il versamento della cauzione;
- **il codice IBAN** del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con le modalità indicate nel Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta completa del numero di identificazione del versamento va allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Qualora l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica identificativa rilasciata per la vendita telematica, ovvero a colui che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale e l'ha trasmessa mediante PEC non identificativa; la procura è 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 telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 cpc.

B) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA (CARTACEA IN BUSTA CHIUSA)

L'offerta di acquisto dovrà essere consegnata in **busta chiusa, presso lo studio del delegato**, ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì. La busta dovrà indicare sull'esterno **esclusivamente** il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e il numero della Procedura; 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, residenza o 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 o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente 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, o di un interdetto, o di un inabilitato**, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- trattandosi di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, oltre a quanto sopra il 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;**
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o 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 che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, arrotondato all'unità di euro, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- **l'indicazione del termine per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri tributari** (in caso di mancata indicazione si intenderà fissato il

termine massimo di 120 gg);

- **la cauzione**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

IN OGNI CASO:

All'offerta sia cartacea che telematica deve essere allegata prova del versamento della **cauzione** che si determina in un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "**dott. Luigi Gaffuri – Proc. Es. R.G.E. 947/17**", ovvero mediante bonifico bancario sul c/c della procedura intestato a "dott. Luigi Gaffuri – Proc. Es. R.G.E. 947/17" al seguente IBAN: IT27K0569611100000013099X30 con causale "cauzione". Se l'offerta è depositata con modalità telematica, la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura intestato a "dott. Luigi Gaffuri – Proc. Es. R.G.E. 947/17" al seguente IBAN: IT27K0569611100000013099X30 con causale "cauzione". Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Si dispone che i bonifici di versamento della cauzione siano accreditati 3 giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. con procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. 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.

Sia l'offerta presentata in forma cartacea, sia quella presentata telematicamente:

- a) **è irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.
- b) **sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno 17 GIUGNO 2019, o se sarà inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità e i termini stabiliti nel presente avviso di vendita.

4) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno stabilito per la vendita, presso la sala aste telematiche, saranno aperte le buste contenenti l'offerta e precisamente:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti e saranno inserite nel Portale, così da renderle visibili agli utenti connessi telematicamente;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli altri offerenti presenti in sala; almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo

di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazione delle credenziali di accesso.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione, se presentate.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Sia in caso di assegnazione che di aggiudicazione il delegato potrà autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile già nell'offerta l'istituto di credito mutuante.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Delle operazioni di vendita verrà redatto apposito verbale.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

5) MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO

Entro il termine di **giorni 120 (centoventi) non prorogabili, ovvero quello minore indicato nell'offerta**, l'aggiudicatario dovrà versare al titolare del credito fondiario, ove presente, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dello stesso 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 fondiario.

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere ad effettuare mediante bonifico bancario sul c/c della procedura intestato a "dott. Luigi Gaffuri – Proc. Es. R.G.E. 947/17" al seguente IBAN: IT27K056961110000013099X30 il pagamento delle 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 ex art. 41 T.U.B.;
- la **quota di fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** per il pagamento degli oneri inerenti il trasferimento del bene (interamente a carico dell'aggiudicatario), ivi compresa la spesa 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 i compensi 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 quanto complessivamente dovuto, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

In comune di MONTELLO (BG), codice catastale F547, Via dell'Assunzione e Giacomo Leopardi

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà di intero stabile a tipologia condominiale, ad esclusione di n.ro 1 negozio al PT (sub. 76 di altra proprietà), costituito da n.ro 1 negozio al PT, n.ro 32 appartamenti di cui n.ro 16 trilocali e n.ro 16 bilocali, disposti dal P1 al P8, n.ro 33 autorimesse e n.ro 3 magazzini al Pint (di cui uno accessibile da scivolo carrale gli altri solo da scala pedonale). Completano le aree comuni non divisibili costituite dall'area/cortile di pertinenza esterna, dal locale centrale termica al Pint., dall'ingresso e scala comune di collegamento ai vari piani e dagli scivoli e corsello di disimpegno alle autorimesse. L'impianto di riscaldamento, per il negozio e gli appartamenti, è del tipo centralizzato. Da segnalare che al momento, lo stesso, risulta funzionante, ma staccato e non utilizzato.

Superficie commerciale complessiva suddivisa come segue:

Negozi pari a mq 156 (superficie commerciale);

Appartamenti pari a mq 2.707,52 (superficie commerciale);

Magazzini pari a mq 502 (superficie reale lorda);

Autorimesse pari a mq 635,26 (superficie reale lorda).

Il tutto secondo la seguente individuazione catastale:

N.C.E.U. (nuovo catasto edilizio urbano)

Int.	fg	mapp	Sub	Piano	Cat.	classe	sup.cat.tot	sup.	consist.	rendita
------	----	------	-----	-------	------	--------	-------------	------	----------	---------

negozi

	4	813	6	PT	C1	1	149		109	1.959,02
--	---	-----	---	----	----	---	-----	--	-----	----------

appartamenti

1	4	813	7	P1	A3	3	100	89	5,5 vani	440,28
2	4	813	8	P1	A3	3	73	68	5,5 vani	440,28
3	4	813	9	P1	A3	3	72	67	4 vani	320,20
4	4	813	10	P1	A3	3	98	88	5,5 vani	440,28
5	4	813	11	P2	A3	3	90	88	5 vani	400,25
6	4	813	12	P2	A3	3	72	67	4 vani	320,20
7	4	813	13	P2	A3	3	72	67	4 vani	320,20
8	4	813	14	P2	A3	3	91	88	5 vani	400,25
9	4	813	15	P3	A3	3	89	87	5 vani	400,25
10	4	813	16	P3	A3	3	72	68	4 vani	320,20
11	4	813	17	P3	A3	3	72	67	4 vani	320,20
12	4	813	18	P3	A3	3	90	87	5 vani	400,25
13	4	813	19	P4	A3	3	90	88	5 vani	400,25
14	4	813	20	P4	A3	3	71	67	4 vani	320,20
15	4	813	21	P4	A3	3	73	68	4 vani	320,20
16	4	813	22	P4	A3	3	91	88	5 vani	400,25
17	4	813	23	P5	A3	3	90	88	5 vani	400,25
18	4	813	24	P5	A3	3	73	68	4 vani	320,20
19	4	813	25	P5	A3	3	73	68	4 vani	320,20
20	4	813	26	P5	A3	3	89	87	5 vani	400,25
21	4	813	27	P6	A3	3	90	88	5 vani	400,25
22	4	813	28	P6	A3	3	72	68	4 vani	320,20
23	4	813	29	P6	A3	3	72	67	4 vani	320,20
24	4	813	30	P6	A3	3	91	88	5 vani	400,25
25	4	813	31	P7	A3	3	90	88	5 vani	400,25
26	4	813	32	P7	A3	3	73	68	4 vani	320,20
27	4	813	33	P7	A3	3	72	67	4 vani	320,20
28	4	813	34	P7	A3	3	91	88	5 vani	400,25
29	4	813	35	P8	A3	3	90	88	5 vani	400,25
30	4	813	36	P8	A3	3	73	68	4 vani	320,20
31	4	813	37	P8	A3	3	73	68	4 vani	320,20
32	4	813	38	P8	A3	3	90	88	5 vani	400,25

magazzini

	4	813	39	S1	C2	1	383		300	449,32
	4	813	40	S1	C2	3	32		31	64,04
	4	813	41	S1	C2	3	29		32	66,11

autorimesse

	4	813	42	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	43	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	44	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	45	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	46	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	47	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	48	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	49	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	50	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	51	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	52	S1	C6	3	20		19	35,33
	4	813	53	S1	C6	3	20		19	35,33
	4	813	54	S1	C6	3	21		19	35,33
	4	813	55	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	56	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	57	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	58	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	59	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	60	S1	C6	3	21		19	35,33
	4	813	61	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	62	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	63	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	64	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	65	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	66	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	67	S1	C6	3	21		19	35,33
	4	813	68	S1	C6	3	21		19	35,33
	4	813	69	S1	C6	3	19		19	35,33
	4	813	70	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	71	S1	C6	3	18		19	35,33
	4	813	72	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	73	S1	C6	3	17		19	35,33
	4	813	74	S1	C6	3	19		19	35,33

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA:

come ha precisato il perito estimatore: *“l’immobile è stato edificato con Licenza edilizia n.ro 102 del 06/09/1963. L’agibilità è stata rilasciata in data 09/01/1979.*

L'immobile presenta una serie di difformità rispetto allo stato concesso, tali da richiedere una sanatoria edilizia ed un accertamento di compatibilità ambientale, oltre ad una parziale rimessa in pristino del negozio e vano scale comune di accesso agli appartamenti. L'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e paesaggistica dell'unità e delle relative pertinenze comuni risulta pari a circa euro 145.265,99 (somma sanzione pecuniaria + spese tecniche)".

Stato occupativo: al momento solo gli appartamenti risultano locati con contratti di locazione, alcuni registrati in data successiva alla notifica dell'atto di pignoramento, altri con contratto opponibile alla procedura. Si rimanda alla perizia (pag. 87) per l'individuazione dei contratti opponibili.

I conduttori risultano in arretrato con il pagamento delle spese condominiali al 30/06/2018 per una cifra complessiva di euro 58.161,05.

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"*.

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., presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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, eventuali differenze di misura, 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.

Si evidenzia altresì che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il **custode giudiziario** mediante richiesta da effettuarsi unicamente sul Portale delle Vendite Pubbliche:

ILCUSTODEIMMOBILIARE.IT

Vai G.B. Moroni 291 - 24122 BERGAMO BG

035-261111 - info@ilcustodeimmobiliare.it

7) PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Come previsto dall'ordinanza di delega e dall'art. 490 c.p.c. la perizia di stima con relativi allegati a firma del CTU che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita dovranno essere pubblicate sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> www.tribunale.bergamo.it; www.asteannunci.it e www.aste.immobiliare.it.

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

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, 6 marzo 2019
Firmato in modo digitale dal delegato
Dott. Luigi Gaffuri