

**N. 1141/2015 R.G. Es.**  
**Giudice dell'Esecuzione dott. Elena GELATO**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **avv. Alessandra GELMINI**, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il **giorno 21 marzo 2018, alle ore 9.30**, in Bergamo, Via Locatelli n. 22, presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari, nello studio dell'Avvocato Francesca DONATI, procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni loro parte nella relazione peritale in atti:

**LOTTO UNO**

in Comune di **Ghisalba (BG)**

Via Ponte n. 2 (catastalmente Via al Ponte)

**piena ed esclusiva proprietà**, delle seguenti unità immobiliari:

- **Fabbricato costruito per attività industriali** composto da: capannone coperto, carro ponte e capannone scoperto, due ripostigli, deposito attrezzi, bagno, cabina elettrica, ufficio e area di pertinenza, al piano terra; tre uffici, disimpegno e bagno al piano primo.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

**foglio 8, p.lla 1562, sub. 1, cat. D/7, R.C. Euro 14.357,50;**

- **Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo**, composto di: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:

**foglio 8, p.lla 1562, sub. 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq. 97 (escluse aree scoperte mq. 97), R.C. Euro 258,23;**

- **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 5.680.**

Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:

**foglio 9, p.lla 941, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie are 56.80, R.D. Euro 1,47, R.A. Euro 0,88;**

- **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 1.450.**

Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:

**foglio 9, p.lla 1136, qualità SEMIN ARBOR, classe U, superficie are 14.50, R.D. Euro 8,99, R.A. Euro 8,24.**

**LOTTO DUE**  
in Comune di **Ghisalba (BG)**  
Via Ponte n. 2 (catastalmente Via Provinciale SN)

- piena ed esclusiva proprietà**, delle seguenti unità immobiliari:
- **Locale magazzino al piano terra**, della superficie catastale di metri quadrati 1.438.  
Censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune con i seguenti dati:  
**foglio 8, p.lla 1561, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 1.438, superficie catastale mq. 1.445, R.C. Euro 2.376,53;**
  - **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 4.240.**  
Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:  
**foglio 9, p.lla 913, qualità SEMIN ARBOR, classe U, superficie are 42.40, R.D. Euro 26,28, R.A. Euro 24,09;**
  - **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 75.**  
Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:  
**foglio 9, p.lla 4437, qualità BOSCO CEDUO, classe U, superficie are 00.75, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,02;**
  - **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 730.**  
Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:  
**foglio 9, p.lla 4439, qualità SEMIN ARBOR, classe U, superficie are 07.30, R.D. Euro 4,52, R.A. Euro 4,15;**
  - **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 75.**  
Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:  
**foglio 9, p.lla 4441, qualità SEMIN ARBOR, classe U, superficie are 00.75, R.D. Euro 0,46, R.A. Euro 0,43;**
  - **Terreno di forma irregolare, della consistenza catastale di metri quadrati 2.870.**  
Censito al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:  
**foglio 9, p.lla 494, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie are 28.70, R.D. Euro 14,08, R.A. Euro 14,82.**

Come risulta dalla relazione peritale in atti:

- il complesso edilizio, di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al **LOTTO 1 e LOTTO 2**, è stato edificato in forza di:
  - a) **Licenza Edilizia n. 15/244 del 30 agosto 1968;**
  - b) **Licenza Edilizia n. 529 del 28 ottobre 1977;**
  - c) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1302 del 17 marzo 1993**, approvata dalla commissione edilizia in data 11 dicembre 1991 con verbale n. 5;
  - d) **Concessione Edilizia con contributo del 12 giugno 1978 n. 542.**

DURANTE IL SOPRALLUOGO IL C.T.U. HA RISCONTRATO ALCUNE DIFFORMITA' DISTRIBUTIVE INTERNE, per le quali si rinvia alla relazione peritale, precisandosi che il costo presumibile è di Euro 1.000,00 (come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba (BG)), oltre al costo per l'aggiornamento delle schede catastali e per la prestazione del Tecnico incaricato.

Come risulta dalla relazione peritale in atti:

- come risulta dal **Certificato di Destinazione Urbanistica N. 1566**, rilasciato dal Comune di Ghisalba (BG) in data 13 settembre 2016, prot. N. 8213 (che, alla data dell'ispezione del C.T.U., era ancora in corso di validità), i terreni di cui al **foglio 9, p.lle 941, 1136, 913 e 494** hanno la seguente destinazione urbanistica:

- *“Ambito Agricolo” disciplinato al Titolo IV, Capo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, con specifica tutela di interesse Regionale o Provinciale in “Parco del Fiume Serio” e pertanto sottoposte a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, ai sensi dell’articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 e ss.mm.ii, poste tra la fascia B e C del P.A.I. (L. 183/89, art. 17);*

- come risulta dal **Certificato di Destinazione Urbanistica N. 1566**, rilasciato dal Comune di Ghisalba (BG) in data 13 settembre 2016, prot. N. 8213 (che, alla data dell'ispezione del C.T.U., era ancora in corso di validità), i terreni di cui al **foglio 8, p.lle 4437, 4439 e 4441** hanno la seguente destinazione urbanistica:

- *“Ambito procuttivo consolidato – N. 01 - DE” disciplinato al Titolo III, Capo III delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole con particolare riferimento agli articoli 57 e 58.*

prezzo base d'asta

**Lotto UNO Euro 673.480,00**

**Lotto DUE Euro 424.436,00**

offerte minime in aumento

**Euro 7.000,00**

**Euro 4.000,00**

\*\*\* \*\*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all'avv. **Alessandra GELMINI** presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, Via Locatelli n. 22, nello studio dell'Avvocato Francesca DONATI, **entro e non oltre le ore 12.00** del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta deve essere indicato esclusivamente il nominativo del professionista delegato, la data e l'ora della vendita.

L'offerta d'acquisto, da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., corredata da marca da bollo dell'importo di euro 16,00 dovrà contenere **a pena di inammissibilità della stessa:**

- 1) - PER LE PERSONE FISICHE: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se in comunione legale dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge con relativa copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale), recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale.

In caso di offerta in nome e per conto di minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori allegando l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- PER LE PERSONE FISICHE CITTADINI DI ALTRO STATO NON FACENTE PARTE DELL'UNIONE EUROPEA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale (se in comunione legale dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge con relativa copia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale), recapito telefonico del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale.

- PER I TITOLARI DI DITTE INDIVIDUALI: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, partita iva e codice fiscale, nonché copia visura camerale con la precisazione che si tratta di acquisto nell'esercizio di impresa, arte o professione

- PER LE PERSONE GIURIDICHE: denominazione sociale, sede sociale, codice fiscale e Partita Iva, nonché le complete generalità del/dei legali rappresentanti allegando il certificato del Registro delle Imprese attestante la vigenza della società o dell'Ente e dei poteri di rappresentanza, nonché copia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale.

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.

- 2) L'indicazione del lotto e/o dei lotti per i quali viene presentata l'offerta.
- 3) L'indicazione del prezzo offerto (se si tratta di più lotti, deve essere indicato per quale o per quali lotti si intende presentare l'offerta), 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.
- 4) Assegno circolare N.T. intestato a **“Avv. Alessandra GELMINI - Esecuzione Immobiliare n. 1141/2015 R.G. Es.”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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

Per l'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 sui siti di seguito indicati.

\*\*\* \*\*

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Alla data, all'ora e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal professionista delegato, alla presenza degli offerenti, le buste contenenti le offerte.

In caso di offerta unica se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'unica offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara sulla base dell'offerta più alta con un aumento minimo di **Euro 7.000,00 per il LOTTO UNO ed Euro 4.000,00 per il LOTTO DUE**. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, anche se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

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 suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione.

\*\*\* \*\*

### **VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, entro e non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, nello studio dell'avv. Francesca

Donati, Via Locatelli n. 22, di un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Avv. Alessandra GELMINI - Esecuzione Immobiliare n. 1141/2015 R.G. Es.**”.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito sempre presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, nello studio dell'avv. Francesca Donati Via Locatelli n. 22, della quota di fondo spese nella misura del 15% (20% se trattasi di terreni) del prezzo di aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**Avv. Alessandra GELMINI - Esecuzione Immobiliare n. 1141/2015 R.G. Es.**” per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi comprese quelle relative ai compensi spettanti al professionista delegato anche per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo integrazione in caso di maggiori spese.

In caso di vendita di immobili soggetti ad IVA, il fondo spese dovrà essere integrato per il pagamento di tale onere.

Nell'ipotesi di credito fondiario ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario purchè entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, entro il termine di deposito del saldo prezzo, corrispondere direttamente al creditore fondiario con le modalità da questi indicate e senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% (ottantacinque per cento) del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese indicati nella nota riepilogativa del credito che il creditore fondiario avrà cura di depositare entro il termine di 30 gg. dall'aggiudicazione o, in mancanza, indicati nell'atto di precetto e/o nell'istanza di intervento.

L'aggiudicatario dovrà versare il restante 15% (quindici per cento) del saldo prezzo al professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato a “**Avv. Alessandra GELMINI - Esecuzione Immobiliare n. 1141/2015 R.G. Es.**”.

L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

\*\*\* \*\*

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il presente avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale di Bergamo per tre giorni consecutivi ed un estratto del medesimo avviso sarà pubblicato solo per il primo esperimento d'asta sul quotidiano L'Eco di Bergamo per gli immobili il cui prezzo base d'asta è superiore ad euro 100.000,00 o, in caso di prezzo inferiore, su espressa richiesta del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita e della perizia con i relativi allegati, saranno altresì pubblicati secondo le modalità obbligatorie indicate nella predetta ordinanza e sui portali nazionali di seguito indicati:

**[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it)**

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

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi al professionista delegato **avv. Alessandra GELMINI** il mercoledì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

Per effettuare una visita all'immobile contattare il custode giudiziario avv. Daniela Guizzetti, tel. 035.986158, cell. 339.7535372.

Bergamo, 10.01.2018

F.to in modo digitale dal professionista delegato  
avv. Alessandra Gelmini