

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1259/16

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Pierpaolo Cesaroni, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Bergamo ex art. 591 bis c.p.c., dott. Giovanni Panzeri, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **martedì 22 maggio 2018 alle ore 12.00** presso il suo Studio in Bergamo, via A. Ghislanzoni n.41, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti.

BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Intera quota di proprietà riferita alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Brembate di Sopra in Via Lesina 25, e più precisamente distinte al N.C.E.U. al foglio 6 particella 2622 subalterno 7 *-laboratorio-* (Categoria C/3 - Classe 1 - Consistenza 259 m2 - Rendita € 735,69), al foglio 6 particella 2622 subalterno 11 *-deposito-* (Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 140 m2 - Rendita € 303,68), al foglio 6 particella 2622 subalterno 703 *-deposito-* (Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 374 m2 - Rendita € 811,25), ed al foglio 6 particella 2622 subalterno 10 *-abitazione di tipo economico-* (Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 8,5 vani - Rendita € 614,58).

Laboratorio ed area esterna esclusiva inserito in un complesso artigianale al piano terra accessibile attraverso strada privata con servitù di passaggio pedonale e carrale, provvisto di un piccolo ufficio, un disimpegno con locale wc e doccia, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 280 m2. Deposito1 interrato (*sub.11*) accessibile dal cortile del laboratorio, costituito da un ambiente unico con superficie commerciale complessiva pari a circa 112,50 m2. Deposito2 interrato (*sub.703*) accessibile dal cortile del laboratorio, costituito da un ambiente unico con servizi igienici, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 322,50 m2. Appartamento al primo piano accessibile dal cortile del laboratorio tramite scala esterna esclusiva, composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due balconi ed un terrazzo, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 165,80 m2.

L'originario complesso artigianale (*laboratorio, deposito1 ed appartamento*) risulta autorizzato attraverso Concessione Edilizia numero 2647/602 del 22/02/1989 e successive varianti. In data 01/08/1991 risulta rilasciato il certificato di agibilità del solo laboratorio e deposito1. Il deposito2 risulta autorizzato attraverso Concessione Edilizia numero 143 del 28/11/1992 e successive varianti. (pratica edilizia sospesa in data 24/07/1995). Si segnalano le seguenti difformità edilizie: **a)** all'interno del laboratorio è presente un sopralco non autorizzato; **b)** nell'area cortilizia sono presenti tettoie non autorizzate; **c)** distribuzione interna dell'appartamento leggermente difforme; **d)** reperimento e cessione, o monetizzazione delle aree a standard inerenti il deposito2; **e)** all'interno del deposito2 è presente una zona uffici non autorizzata. Le unità immobiliari sono occupate da terzi con contratti di locazione regolarmente registrati.

STATO DELL'IMMOBILE: unità occupate da terzi con contratti locazione regolarmente registrati.

PREZZO BASE euro 516.000,00=.

OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c. euro 387.000,00=.

AUMENTO MINIMO euro 5.000,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

La vendita è soggetta ad IVA.

* * * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita**, presso lo studio del Professionista Delegato in Bergamo, via A. Ghislanzoni n.41, offerta di acquisto in bollo (da Euro 16,00) e in **busta chiusa**, all'esterno della quale dovranno essere annotati, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato, il **numero del lotto** oggetto dell'offerta e la data 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 contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere **accompagnata dal deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo base**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 1259/16**" che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è cittadino straniero non CEE la

documentazione prodotta dovrà essere integrata dal certificato di cittadinanza e di eventuale 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);
- 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 e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze"***;
- eventuale indicazione di voler 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.

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.

* * * *

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **martedì 22 maggio 2018 alle ore 12.00** presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà all'**apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di euro 5.000,00.**

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 (comunque superiore al 75% del prezzo base), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;**
- **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, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia 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.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è 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 60 dall'aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 1259/16**". 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 per il trasferimento del bene, incluso compenso quota parte del delegato, spese generali, spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., ogni somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e l'eccedenza al residuo prezzo, qualora non fosse versato l'importo complessivamente dovuto per il trasferimento del bene, la vendita sarà revocata con la conseguenza che l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e perderà la cauzione prestata.

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. 1259/16**".

* * * *

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

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Bergamo, via A. Ghislanzoni n.41.

* * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalla legge, senza garanzia alcuna (ivi compresi quelli urbanistici o di mancato adeguamento degli impianti alle leggi vigenti anche se occulti e non evidenziati in perizia). Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

Le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari poste in vendita dalla procedura esecutiva sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 63 2° comma 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”*.

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 previo appuntamento col **Custode nominato** Avv. Guido Scudeletti, tel. 035.235864 – fax 035.219964 – email: gscudeletti@gmail.com

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del **Professionista Delegato** tel. 035.233203 – fax 035.244739 – email: info@studio.co.it .

Bergamo, 21 febbraio 2018

Il Professionista Delegato



(dott. Pierpaolo Cesaroni)