

## ADV - BG

ASSOCIAZIONE DELEGATI ALLA VENDITA  
Via ANGELO MAJ, 14/D - 24121 BERGAMO  
TEL. 035.218212 - FAX 035.210349  
Codice fiscale e Partita I.V.A.: 04205080163  
e-mail: info@adv-bq.it – PEC: adv@pec.adv-bq.it

Delegato: AVV. LAURA ELIA  
PEC: [l.elia@bergamo.pecavvocati.it](mailto:l.elia@bergamo.pecavvocati.it)  
Mail: l.elia@emlegale.it

### TRIBUNALE DI BERGAMO

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva n. 300/2016 R.G.E.

Promossa da: \_\_\_\_\_

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Lo scrivente avv. Laura Elia, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Bergamo, associato ai fini della presente esecuzione alla Associazione fra professionisti ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14/D, Bergamo:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 20.10.2017, notificata in data 12.1.2018;
- vista la perizia depositata agli 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 devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dallo scrivente Professionista Delegato presso la sede di ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14/D, Bergamo,

### AVVISA

che il giorno 18 maggio 2018, alle ore 14,00, presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO del seguenti beni immobili (con la precisazione che il Professionista Delegato ha ritenuto operare una suddivisione in lotti diversa da quella proposta dal perito estimatore):

### Lotto Primo

In Comune di Pontirolo Nuovo (BG), via laterale Radaelli n. 40:

- piena proprietà di n. 2 porzioni facenti parte di un più ampio fabbricato a destinazione industriale/artigianale; quanto alla prima porzione, trattasi di un unico ambiente della superficie di ca mq 350 nel quale, nell'angolata S/E, è stato realizzato, con tradizionale opera muraria, un volume interno racchiudente un piccolo ufficio con annessi locale spogliatoio e servizi igienici; quanto alla seconda porzione, trattasi anch'essa di un unico ambiente della superficie di ca mq 550 nel quale, nell'angolata N/E, è stato realizzato, con tradizionale opera muraria, un volume interno racchiudente n. 2 locali ufficio con annessi locale spogliatoio e servizi igienici;
- piena proprietà cabina Enel;
- quota di comproprietà del 50% vano contatori ENEL.

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, si fa riferimento alla perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso di vendita.

### **Riferimenti Catastali**

al Catasto Fabbricati

- fg.5, mp.6789, sub.3, cat.D/7, Rendita €3.460,00
- fg.5, mp.6789, sub.4, cat.D/1, Rendita €204,00
- fg.5, mp.6789, sub.702, cat.D/7, Rendita €2.670,00
- fg.5, mp.6789, sub.5, cat.D/1, Rendita €94,00 (intestata per la quota di 50%)

Nella perizia di stima è stata evidenziata la regolarità catastale dei beni.

### **Regolarità edilizia**

Nella perizia di stima è stata evidenziata la regolarità edilizia dei beni.

**Stato occupativo dei beni:** una porzione risulta occupata da terzo privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva; la seconda porzione è occupata da pochi beni di proprietà della debitrice esecutata.

**PREZZO BASE:** €343.400,00

**OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.:** €257.550,00

**AUMENTO MINIMO:** €5.000,00 euro

**CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO**

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Lotto Secondo**

In Comune di Verdellino (BG), viale degli Oleandri n. 1:

- piena proprietà di appezzamento di terreno avente una superficie catastale compl. di mq.22.715, individuato nel vigente P.G.T. in zona "F2a" – Parco delle rimembranze soggetto ad ambito di trasformazione da attuarsi mediante specifico Piano Attuativo comunale di iniziativa privata ex art.12 L.R.12/2005. Il Documento di Piano del P.G.T. individua la dimensione dell'area in parola con una superficie di mq.25.146 e una S.L.P. realizzabile di mq.5.680.

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, si fa riferimento alla perizia di stima consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso di vendita.

**Riferimenti Catastali**

Al catasto Terreni:

- fg.9, mp. 236, Semin Irrig, cl.2, are 64.50, R.D. €41,64 – R.A. €54,96 5
- fg.9, mp. 238, Semin Irrig, cl.2, are 49.00, R.D. €29,10 – R.A. €41,76
- fg.9, mp. 239, Semin Irrig, cl.2, are 1.02.05, R.D. €60,61 – R.A. €86,96
- fg.9, mp.1606, Semin Irrig, cl.2, are 02.50, R.D. €1,48 – R.A. €2,13
- fg.9, mp.1879, Semin Irrig, cl.2, are 90, R.D. €0,58 – R.A. €0,77
- fg.9, mp.3083, Semin Irrig, cl.1, are 08.20, R.D. €6,35 – R.A. €7,41

Nella perizia di stima è stata evidenziata la regolarità catastale dei beni.

**Regolarità edilizia**

Nella perizia di stima è stata rilevata dal C.T.U. una difformità edilizia rispetto a quanto autorizzato; in particolare *“le recinzioni ed accessi carrali sono stati assentiti con C.E. n.17/96 del 29.03.1996 con parziale difformità. Non*

*risulta autorizzato sia il tracciato stradale interno quanto le varie baracche e tetterie*”; secondo il C.T.U. la difformità è sanabile con richiesta di permesso in sanatoria.

**Stato occupativo dei beni:** libero

**PREZZO BASE:** €950.000,00

**OFFERTA MINIMA EX ART. 571 C.P.C.:** €712.500,00

**AUMENTO MINIMO:** €10.000,00

**CAUZIONE ALMENO PARI AL 10% DEL PREZZO**

Imposte di trasferimento e oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Lo scrivente Professionista Delegato

#### **DETERMINA**

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

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati dovranno depositare le offerte di acquisto in bollo (da Euro 16,00) con relativa cauzione in busta chiusa presso la Sede di ADV-Bg, via Angelo Maj n. 14/D a Bergamo, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovranno essere indicati 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.

##### **2) 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, e 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 minorenni, 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 dei beni (con l'indicazione del relativo lotto) per i quali 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 del prezzo base e, pertanto, non potrà essere inferiore rispettivamente ad €257.550,00 per il Lotto Primo e a €712.500,00 per il Lotto Secondo, a pena di inefficacia dell'offerta medesima; ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura non superiore a 1/4, 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 e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze";
- e) l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed 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;
- f) eventuale richiesta di tassazione calcolata sul prezzo –valore e di agevolazione acquisto prima casa od altri

tipi di agevolazione fiscale;

g) eventuale indicazione di volere fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

### **3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- Assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "Procedura Esecutiva n. 300/2016 - Tribunale di Bergamo" di importo non inferiore al 10 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;
- Originale della procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di un avvocato;
- Autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore;
- Visura camerale della società o della ditta individuale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica.

**4) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Il giorno 18 maggio 2018, alle ore 14,00, presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. si ricorda che l'aumento minimo sarà di €5.00,00 per il Lotto Primo e di €10.000 per il Lotto Secondo.

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; se l'offerta sarà pari o superiore a 3/4 di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente vendita 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, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con i rilanci indicati; il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore; 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 valore dell'immobile come sopra stabilito, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3), 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 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 di giorni 60 (sessanta) l'aggiudicatario dovrà versare presso la sede di ADV-Bg in Bergamo, via Angelo Maj n. 14/D, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Procedura Esecutiva n. 300/2016 - Tribunale di Bergamo", le seguenti somme:

- il prezzo di aggiudicazione dedotto l'importo versato a titolo di cauzione (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.);

- l'importo pari al 15% 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. 15/10/2015 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). 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. Nel caso di creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultimo, entro il termine di deposito del saldo prezzo. Si precisa che l'aggiudicatario che non provveda al versamento di quanto dovuto nel termine stabilito è 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 relativi agli immobili 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 del bene.

- 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 esentate dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.

\* \* \*

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere pubblicato secondo quanto indicato nella delega del GE. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

\* \* \*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode nominato avv. Laura Elia, con studio in Bergamo, via Masone 17, tel. 035/240546, fax 035/4130018.

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla perizia di stima e all'ordinanza di delega pubblicate sui siti [asteannunci.it](http://asteannunci.it) ed [esecuzionejudiziarie.it](http://esecuzionejudiziarie.it).

Bergamo, 19 febbraio 2018

Il Professionista Delegato

avv. Laura Elia

ADV-BG