

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 725/15
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 24 maggio 2018 alle ore 10.00 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 – Edificio industriale

Piena proprietà di porzione di edificio mono piano ad uso industriale di mq. 2.150 diviso in due porzioni rispettivamente di 1.440 mq. adibiti a produzione e 710 mq. adibiti a magazzino sito nella zona industriale del comune di Pognano (BG) in via delle Gere S.N. comprensivo di spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti ed uffici meglio identificata dai seguenti dati catastali: foglio 2, mappale 1376 e 1441, sub. 704 e 702, categ. D/7, Rendita €. 8.883,06

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=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2 – Area a strada interna

Piena proprietà di diverse aree a destinazione comune collegate al lotto di cui sopra per complessivi 1.015 mq. meglio identificate dai seguenti dati catastali:

Via Angelo Maj, 14/D - 24121 Bergamo

T. +39 035 223225 _ F. +39 035 243002

studio@studiocarrara.com _ albertocarrara@odcecbergamo.legalmail.it

- 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=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 4 – Area esterna posta oltre la strada pubblica (via delle Gere)

Piena proprietà di aree verdi per complessivi mq. 661 adiacenti alla via delle Gere, 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=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 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 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 assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 725/15”** 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 cittadino straniero non CEE la documentazione prodotta dovrà essere integrata del 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";
- 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 volere assumere direttamente tali incombenze"*;
- 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.

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 presentate secondo le modalità indicate.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 24 maggio 2018 alle ore 10.00 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 10.000,00 (diecimila/00) per il lotto n. 1 e di euro 1.000,00 (mille/00) per i lotti 2 e 4.**

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 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 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; il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione pervenute.

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. 725/15**". 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 incumbenti 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.

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. 725/15”**.

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 **15 (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 60 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, **l'85% del saldo 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 15% (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.

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 Angelo Maj 14/d.

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, secondo 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 esentate dalla disciplina in tema di certificazione energetica degli edifici.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il **Custode nominato** Avv. Castelli Ester con studio in via Salesiane, 25 – 24022 Alzano Lombardo, tel. 035/510786 – P.e.c.: ester.castelli@bergamo.pecavvocati.it

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

Bergamo, 19 febbraio 2018

Il Professionista Delegato
(Dott. Alberto Carrara)

