

ASPEG - BERGAMO
VIA. MATRIS DOMINI N. 25
24121 – BERGAMO
SEDE ASTE

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. 443/16
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Elena Gelato
promossa da: BANCO POPOLARE S.C.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
pubblicato ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul portale
del Ministero della Giustizia nell'area "Portale delle Vendite Pubbliche"

Il delegato per le operazioni di vendita, dott. Luigi Gaffuri, associato ai fini della presente esecuzione all' ASPEG – BERGAMO via Matris Domini n. 25 – Bergamo:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 *bis* c.p.c., del 21 luglio 2017;
- vista la perizia depositata in atti;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;
- a seguito di integrazione della perizia e di successiva ordinanza del 20/02/2018;

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., **ad eccezione dell'asta che sarà tenuta presso la sede di ASPEG - BERGAMO, via Matris Domini n. 25, Bergamo,**

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita del lotto e la misura minima dell'aumento delle offerte vengono così fissati:

prezzo base d'asta

offerte in aumento

lotto unico euro 1.030.000,00

euro 10.000,00

- 3) La **vendita senza incanto avrà luogo avanti al professionista delegato alla vendita dott. Luigi Gaffuri presso la sede di ASPEG - BERGAMO in Via Matris Domini n. 25, Bergamo il giorno 19 GIUGNO 2018 alle ore 11.00.**

Le offerte di acquisto dovranno essere consegnate in **busta chiusa, presso lo studio del delegato in Bergamo, viale Giulio Cesare n. 11, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

La busta dovrà indicare sull'esterno unicamente il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; 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, il domicilio, lo stato civile, un 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché allegata 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, 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 giorni 30 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** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

-trattandosi di **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, oltre a quanto sopra, certificato di cittadinanza ed eventuale 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;

-alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura soltanto se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

-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;

-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;

-l'indicazione del lotto e/o dei lotti per i quali viene presentata l'offerta;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e, pertanto, non potrà essere inferiore a euro 772.500,00 per il LOTTO unico, a pena di inefficacia dell'offerta medesima; 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.

La cauzione, per un importo pari ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"dott. Luigi Gaffuri - Proc. Es. R.G.E. 443/16"**.

4) La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

-in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è pari o superiore al 75% di detto prezzo base, ma inferiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente 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 ss. c.p.c.;

-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 dell'offerente del prezzo più alto 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).

5) Entro e non oltre il termine di giorni 60 (sessanta) l'aggiudicatario dovrà versare al titolare del credito fondiario, secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato, quella parte di 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;

dovrà versare altresì presso lo studio del professionista delegato in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 11, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “**dott. Luigi Gaffuri - Proc. Es. R.G.E. 443/16**” le seguenti somme:

- il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo versato al predetto Istituto di Credito e l'importo versato a titolo di cauzione;
- la quota di fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento delle spese inerenti il trasferimento del bene, ivi compresa quella 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 le spese 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 l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 6) 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*”.

- 7) 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. 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 dei beni.

- 8) 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Castelli Calepio (BG), Via della Repubblica nn. 2/C e 2/D

Intera piena proprietà di compendio costituito da un'ampia area di superficie, perfettamente piana, già piazzalizzata, parzialmente asfaltata, completamente recintata e dotata di impianti di illuminazione dei piazzali. Su tale area insistono: a) un piccolo fabbricato di circa 27 mq ad uso deposito, chiuso ed equipaggiato all'esterno con prese industriali di corrente e attacco dell'acqua; b) un fabbricato sottoposto a completa ristrutturazione di superficie coperta pari a circa 275 mq, oltre ad aree esterne pertinenziali, composto da un blocco uffici di complessivi circa 215 mq, e da un blocco deposito di circa 145 mq, anch'esso dotato di impiantistica elettrica completa e di riscaldamento. Il compendio si trova all'interno dello svincolo autostradale di Castelli Calepio (uscita Ponte Oglio).

Riferimenti catastali:

Le unità immobiliari in questione sono individuate al catasto fabbricati e catasto terreni del Comune di Castelli Calepio rispettivamente:

- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 672, sub. 703, P.T, Categoria F/1, consistenza 1895 mq;
- Fabbricato: sez. TA, foglio 8, mapp. 672, sub. 704; P.T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 332 mq, sup. catastale 433 mq, rendita catastale € 994,49;
- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8988, P. T, Categoria F/1, consistenza 66 mq;
- Area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8992, P.T, Categoria F/1, consistenza 1.987 mq;
- Fabbricato + area urbana: sez. TA, foglio 8, mapp. 8995; P.T, Categoria D /7, rendita catastale € 2.836,00;
- Terreno: CT, foglio 9, mapp. 8989, SEMIN. ARBOR., Classe 2, consistenza are 04.92 (492 mq), Reddito Dominicale € 2,41, Reddito Agrario € 2,54;
- Terreno: CT, foglio 9, mapp. 8994, VIGNETO, Classe 2, consistenza are 04.12 (412 mq), Reddito Dominicale € 4,36, Reddito Agrario € 2,13.

Destinazione urbanistica:

Fg.	MAPPALI	DESTINAZIONE D'USO vedi NTA del POR del PGT
9	672 - 8998 - 8989 - 8992 - 8994-8995	"D1 - Ambiti produttivi e commerciali consolidati " di cui all'art. 35 delle NTA del POR del PGT;

Fg.	MAPPALI	VINCOLI vedi Documento di Piano del PGT
9	672 - 8998 - 8989 - 8992 - 8994- 8995	" Ds - Dis tanza dalle strade" di cui all'art. 24 del Documento di Piano del PGT;

entrambi i terreni ricadono in zona classificata dal comune di Albino come “ R2 residenziale esistente.

Il tutto come meglio in fatto e alle mappe catastali.

Regolarità edilizia del bene: Come rilevato dal perito: *“Il compendio è stato virtualmente suddiviso in 5 porzioni, con alcune parti soggette ad uso comune, di cui una è utilizzata direttamente dalla debitrice e le altre quattro locate ad altre ditte, con contratti regolari, stipulati successivamente alla trascrizione del pignoramento e con reddito complessivo di interessante entità”. I fabbricati sono conformi alle pratiche edilizie depositate e l'accatastamento li individua correttamente, anche se manca l'agibilità. Vi è servitù di passo esistente sui mappali nn. 8994, 8989 e 8988 a favore dei mappali posti nell'area sul lato ovest del compendio, interclusa su tutto il perimetro dallo svincolo autostradale”.*

Stato occupativo: parzialmente occupato dalla debitrice e parzialmente da terzi in forza di contratti opponibili.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario:

avv. Antonella Bernini

via Paleocapa 6 - 24122 Bergamo BG

Tel. 035 311283 – E-mail: avv.antonellabernini@gmail.com

Per la individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in oggetto, anche con riferimento alle situazioni urbanistiche, edilizie e catastali, nonché per ogni altra informazione, si fa rinvio alla perizia di stima e all'ordinanza di delega pubblicate sui seguenti siti internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;> www.asteavvisi.it; [www.asteannunci.it,](http://www.asteannunci.it;) www.auctionsitaly.it/com nonché www.immobiliare.it.

Per informazioni sulla vendita rivolgersi al professionista delegato al n. 035.232207 nei seguenti orari: dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

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, 19 marzo 2018

Firmato in modo digitale dal delegato

Dott. Luigi Gaffuri