

**N. 594/2015 R.G. Es.**

nella quale è stata riunita N. 1031/2016 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa GILARDI Laura Irene

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

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **avv. Giulio FUSTINONI**, 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 12 settembre 2018, alle ore 11.00**, in Bergamo, Via Locatelli n. 22, presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari, nello studio dell'Avvocato Francesca DONATI, si 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 1**

in Comune di **Martinengo (BG)**

Via Milano SNC

**A) piena ed esclusiva proprietà** del complesso immobiliare, composto di opificio, abitazione di tipo economico, area urbana, cabina elettrica, lastrici solari, fabbricati connessi all'attività agricola e terreni agricoli, e precisamente:

**1) cabina elettrica**, sviluppatasi sul solo piano terra.

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

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 702, cat. D/1**, R.C. Euro 36,00.

**2) appartamento ad uso civile abitazione al piano terra**, composto di ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno e due camere.

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

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 703, cat. A/3**, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 88 (totale escluse aree scoperte mq. 88), R.C. Euro 313,75.

**3) area urbana al piano terra**, della consistenza catastale di metri quadrati 840.

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

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 704, cat. area urbana**, mq. 840.

**4) corpi di fabbrica ad uso stalla, depositi, ripostigli**, con annessi servizi e area esterna di proprietà esclusiva e sovrastanti lastrici solari.

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

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 708**, cat. D/10, p. T, R.C. Euro 60.674,00;

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 706**, cat. lastrico solare, p. 1, mq. 3203;

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 707**, cat. lastrico solare, p. 1, mq. 9154.

**5) impianto di cogenerazione al piano terra**, composto di tre vasche e locale deposito, con circostante area esterna di proprietà esclusiva.

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

**foglio 11, p.lla 6805, sub. 709**, cat. D/10, R.C. Euro 2.526,00.

**6) appezzamenti di terreno**, di qualità catastale varia.

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

**foglio 9, p.lla 491**, superficie are 24.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 9,37, R.A. Euro 12,50;

**foglio 9, p.lla 660**, superficie are 42.70, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. Euro 25,36, R.A. Euro 34,18;

**foglio 9, p.lla 661**, superficie are 37.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 14,33, R.A. Euro 19,11;

**foglio 9, p.lla 662**, superficie are 39.20, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 16,20, R.A. Euro 27,33;

**foglio 9, p.lla 663**, superficie are 36.50, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 15,08, R.A. Euro 25,45;

**foglio 9, p.lla 664**, superficie are 47.70, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 19,71, R.A. Euro 33,26;

**foglio 9, p.lla 665**, superficie are 18.80, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 7,77, R.A. Euro 13,11;

**foglio 9, p.lla 667**, superficie are 44.50, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 18,39, R.A. Euro 31,03;

**foglio 9, p.lla 741**, superficie are 66.40, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 27,43, R.A. Euro 46,30;

**foglio 9, p.lla 743**, superficie are 67.60, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 27,93, R.A. Euro 47,13;

**foglio 9, p.lla 744**, superficie are 47.60, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 19,67, R.A. Euro 33,19;

**foglio 9, p.lla 745**, superficie are 48.30, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 18,71, R.A. Euro 24,94;

**foglio 9, p.lla 750**, superficie are 35.60, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 17,47, R.A. Euro 18,39;

**foglio 9, p.lla 761**, superficie are 33.70, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 13,05, R.A. Euro 17,40;

**foglio 9, p.lla 1010**, superficie are 55.80, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 38,90, R.A. Euro 46,11;

**foglio 9, p.lla 1013**, superficie are 51.70, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 20,03, R.A. Euro 26,70;

**foglio 9, p.lla 1021**, superficie are 14.60, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 7,16, R.A. Euro 7,54;

**foglio 9, p.lla 1386**, superficie are 06.80, qualità incolto produttivo, classe U, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,11;

**foglio 9, p.lla 1995**, superficie are 13.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,38, R.A. Euro 6,71;

**foglio 9, p.lla 2267**, superficie are 45.30, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 18,72, R.A. Euro 31,58;

**foglio 9, p.lla 2281**, superficie are 38.60, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 14,95, R.A. Euro 19,94;

**foglio 9, p.lla 2594**, superficie are 21.60, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 8,92, R.A. Euro 15,06;

**foglio 9, p.lla 3621**, superficie are 02.30, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. Euro 1,37, R.A. Euro 1,84;

**foglio 9, p.lla 3622**, superficie are 05.30, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. Euro 3,15, R.A. Euro 4,24;

**foglio 9, p.lla 3623**, superficie are 03.60, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. Euro 2,14, R.A. Euro 2,88;

**foglio 9, p.lla 3651**, superficie are 03.60, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 2,51, R.A. Euro 2,97;

**foglio 9, p.lla 6787**, superficie are 36.90, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 15,25, R.A. Euro 25,73;

**foglio 9, p.lla 6789**, superficie are 90.58, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 35,09, R.A. Euro 46,78;

**foglio 9, p.lla 6797**, superficie are 16.95, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 6,57, R.A. Euro 8,75;

**foglio 9, p.lla 6799**, superficie are 20.35, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 7,88, R.A. Euro 10,51;

**foglio 9, p.lla 6801**, superficie are 26.70, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 10,34, R.A. Euro 13,79;

**foglio 9, p.lla 6803**, superficie are 38.95, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 15,09, R.A. Euro 20,12;

**foglio 9, p.lla 6807**, superficie are 40.35, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 15,63, R.A. Euro 20,84;

**foglio 9, p.lla 6809**, superficie are 27.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 10,54, R.A. Euro 14,05;

**foglio 9, p.lla 6820**, superficie are 92.10, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. Euro 54,70, R.A. Euro 73,73;

**foglio 9, p.lla 7467**, superficie are 15.75, qualità irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 10,98, R.A. Euro 13,01;

**B) diritto di enfiteusi** degli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del predetto Comune con i seguenti dati:

**foglio 9, p.lla 725**, superficie are 18.10, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 12,62, R.A. Euro 14,96;

**foglio 9, p.lla 726**, superficie are 22.60, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 15,76, R.A. Euro 18,68.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, il complesso immobiliare sopra descritto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Martinengo (BG):

- licenza di costruzione Reg. Costr. n. 37/75 in data 24 febbraio 1976;
- licenza di costruzione Reg. Costr. n. 38/75 in data 24 febbraio 1976;
- licenza di costruzione Reg. Costr. n. 39/75 in data 24 febbraio 1976, con concessione edilizia in variante in data 11 febbraio 1977;
- permesso di costruire Reg. Costr. n. 36/2003 in data 1 ottobre 2003, con successivo permesso di costruire in variante in data 4 marzo 2004;
- provvedimento di autorizzazione paesistica prot. n. 2287 in data 20 febbraio 2004.

La relazione peritale riporta, altresì, alcune difformità rispetto ai provvedimenti urbanistici sopra richiamati, e precisamente:

- non risulta esistente alcun provvedimento abilitante alla realizzazione dell'impianto di cogenerazione alimentato a biogas, censito con la p.lla 6805 sub. 709;
- non risulta esistente alcun provvedimento abilitante alla realizzazione della cabina Enel, censita con la p.lla 6805 sub. 702;
- non risulta esistente alcun provvedimento abilitante alla realizzazione di due ripostigli, una stalla e due depositi di cui alla p.lla 6805 sub. 708;
- non risulta esistente alcun provvedimento abilitante alla realizzazione del manufatto edilizio per l'estrazione dell'acqua, edificato unitamente alle vasche liquame, sui terreni di cui alle p.lle 741, 743, 744, 745, 750 e 2594;
- non risulta alcun provvedimento abilitante alle opere, non conformi ai sopra richiamati titoli urbanistici, di realizzazione delle vasche liquame edificate sui terreni di cui alle p.lle 741 e 743;
- non risulta esistente alcun provvedimento abilitante alla realizzazione di opere varie (realizzazione trincee, pavimentazioni varie, etc.).

Si ritiene necessario, pertanto, presentare al Comune di Martinengo (BG) la richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria, nonché autorizzazione paesaggistica in sanatoria, oneri per i quali è stato previsto dal CTU un costo complessivo di Euro 230.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri accessori e diritti di segreteria. Si precisa, altresì, che per ottenere i detti provvedimenti è necessario che il richiedente abbia la qualifica di "imprenditore agricolo".

Dalla relazione peritale, si rileva, altresì, che gli appezzamenti di terreno sopra descritti ricadono in "zona agricola all'interno del Parco Regionale del Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.".

Sempre dalla relazione peritale, si rileva che i beni di cui sopra sono occupati da terzi con contratto d'affitto di fondi rustici sottoscritto il 15/05/2015 e registrato il 19/06/2015 al n. 004639 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2, con scadenza 01/05/2030.

prezzo base d'asta  
**Euro 3.620.000,00**

offerte minime in aumento  
**Euro 10.000,00**

\* \* \*

**LOTTO 2**  
in Comune di **Martinengo (BG)**  
Via Milano SNC

**A) piena ed esclusiva proprietà** del complesso immobiliare, composto di abitazione in villino, abitazioni di tipo economico, autorimesse, cabina elettrica, lastrici solari, fabbricati connessi all'attività agricola, porcilaie e terreni agricoli, e precisamente:

**1) autorimessa** al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 16.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 703**, cat. C/6, classe 3, mq. 16, superficie catastale mq. 21, R.C. Euro 30,57;

**2) autorimessa** al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 19.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 705**, cat. C/6, classe 3, mq. 19, superficie catastale mq. 23, R.C. Euro 36,31;

**3) appartamento ad uso civile abitazione** al piano terra, composto di cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, due camere e lavanderia.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 707**, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 88 (totale escluse aree scoperte mq. 88), R.C. Euro 313,75;

**4) appartamento ad uso civile abitazione** al piano primo composto di ingresso, cucina-soggiorno, bagno e camera, con annessa lavanderia al piano terra.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 708**, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 62 (totale escluse aree scoperte mq. 62), p. T-1, R.C. Euro 244,03;

**5) appartamento ad uso civile abitazione** al piano primo composto di cucina-soggiorno, bagno e camera, con annessa lavanderia al piano terra.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 709**, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 67 (totale escluse aree scoperte mq. 67), p. T-1, R.C. Euro 244,03;

**6) appartamento ad uso civile abitazione** al piano primo avente accesso da scala esterna di proprietà esclusiva composto di ingresso, cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, camera e balcone.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 710**, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 89 (totale escluse aree scoperte mq. 85), R.C. Euro 313,75;

**7) cabina elettrica** al piano terra.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 711**, cat. D/1, R.C. Euro 42,00;

**8) corpi di fabbrica** ad uso stalla, deposito, officina, ricovero animali, con annessi porticati, silos, trincee, vasche liquami, tettoie e area esterna di proprietà esclusiva, al piano terra.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 712**, cat. D/10, R.C. Euro 10.638,00;

**9) appartamento ad uso civile abitazione** al piano terra composto di cucina-soggiorno,

bagno, disimpegno, due camere e lavanderia.

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

**foglio 16, p.lla 2710, sub. 713**, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 94 (totale escluse aree scoperte mq. 94), R.C. Euro 383,47.

Si precisa che:

- l'ingresso e il vano scala, censiti con il **sub. 701**, sono **beni comuni non censibili** alle sole unità immobiliari di cui ai subalterni 708 e 709;

- il locale contatori, censito con il **sub. 702**, è **bene comune non censibile** alle sole unità immobiliari di cui ai subalterni 707, 708, 709, 710 e 713.

**10) abitazione in villino**, sviluppantesi sui piani terra e primo, con circostante area esterna di proprietà esclusiva, composta di: ingresso, cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, tre camere, centrale termica e portici, al piano terra; bagno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, balcone e terrazza, al piano primo.

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

**foglio 16, p.lla 2715, sub. 701**, cat. A/7, classe 2, vani 10, superficie catastale mq. 203 (totale escluse aree scoperte mq. 190), R.C. Euro 981,27;

**11) numero quattro corpi di fabbrica** adibiti ad allevamento avicolo, con annessi locali di deposito e circostante area esterna di proprietà esclusiva, con sovrastanti lastrici solari.

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

**foglio 16, p.lla 9010, sub. 1**, cat. D/10, p. T, R.C. Euro 12.932,00;

**foglio 16, p.lla 9010, sub. 2**, cat. lastrico solare, p. 1, mq. 6520;

**12) numero quattro corpi di fabbrica** adibiti ad allevamento avicolo, con annessi locali di deposito, portici e circostante area esterna di proprietà esclusiva, con sovrastanti lastrici solari.

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

**foglio 16, p.lla 9020, sub. 1**, cat. D/10, p. T, R.C. Euro 12.110,00;

**foglio 16, p.lla 9020, sub. 2**, cat. lastrico solare, p. 1, mq. 5842;

**13) appezzamenti di terreno**, di qualità catastale varia.

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

**foglio 9, p.lla 354**, superficie are 22.80, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 9,42, R.A. Euro 15,90;

**foglio 9, p.lla 532**, superficie are 72.30, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 35,47, R.A. Euro 37,34;

**foglio 9, p.lla 615**, superficie are 11.80, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 5,79, R.A. Euro 6,09;

**foglio 9, p.lla 747**, superficie are 32.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 12,47, R.A. Euro 16,63;

**foglio 9, p.lla 748**, superficie are 27.10, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 10,50, R.A. Euro 14,00;

**foglio 9, p.lla 822**, superficie are 33.10, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 13,68, R.A. Euro 23,08;

**foglio 9, p.lla 823**, superficie are 18.90, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 7,81, R.A. Euro 13,18;

**foglio 9, p.lla 825**, superficie are 11.40, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro

4,71, R.A. Euro 7,95;  
**foglio 9, p.lla 826**, superficie are 33.50, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 12,98, R.A. Euro 17,30;  
**foglio 9, p.lla 827**, superficie are 32.40, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 12,55, R.A. Euro 16,73;  
**foglio 9, p.lla 831**, superficie are 18.60, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 12,97, R.A. Euro 15,37;  
**foglio 9, p.lla 832**, superficie are 88.20, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 36,44, R.A. Euro 61,49;  
**foglio 9, p.lla 839**, superficie are 46.90, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 18,17, R.A. Euro 24,22;  
**foglio 9, p.lla 841**, superficie ha 01.59.90, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 66,07, R.A. Euro 111,48;  
**foglio 9, p.lla 901**, superficie are 68.20, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 28,18, R.A. Euro 47,55;  
**foglio 9, p.lla 903**, superficie are 66.50, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 32,63, R.A. Euro 34,34;  
**foglio 9, p.lla 1004**, superficie are 60.70, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 25,08, R.A. Euro 42,32;  
**foglio 9, p.lla 1268**, superficie are 25.60, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 9,92, R.A. Euro 13,22;  
**foglio 9, p.lla 1279**, superficie are 21.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 10,30, R.A. Euro 10,85;  
**foglio 9, p.lla 1281**, superficie are 47.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 23,06, R.A. Euro 24,27;  
**foglio 9, p.lla 1326**, superficie are 29.20, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 12,06, R.A. Euro 20,36;  
**foglio 9, p.lla 1402**, superficie are 99.80, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 48,97, R.A. Euro 51,54;  
**foglio 9, p.lla 1406**, superficie are 26.50, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 13,00, R.A. Euro 13,69;  
**foglio 9, p.lla 1432**, superficie are 20.80, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 8,06, R.A. Euro 10,74;  
**foglio 9, p.lla 1436**, superficie are 02.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 1,08, R.A. Euro 1,14;  
**foglio 9, p.lla 1439**, superficie are 31.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 12,01, R.A. Euro 16,01;  
**foglio 9, p.lla 1444**, superficie are 64.10, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 31,45, R.A. Euro 33,10;  
**foglio 9, p.lla 1774**, superficie are 26.40, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 12,95, R.A. Euro 13,63;  
**foglio 9, p.lla 1792**, superficie are 20.80, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 8,06, R.A. Euro 10,74;  
**foglio 9, p.lla 1802**, superficie are 09.60, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 3,72, R.A. Euro 4,96;

**foglio 9, p.lla 1806**, superficie are 33.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 12,86, R.A. Euro 17,15;

**foglio 9, p.lla 1919**, superficie are 06.80, qualità incolto produttivo, classe U, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,11;

**foglio 9, p.lla 1928**, superficie are 14.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 5,42, R.A. Euro 7,23;

**foglio 9, p.lla 1930**, superficie are 36.60, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 14,18, R.A. Euro 18,90;

**foglio 9, p.lla 2016**, superficie are 30.70, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 11,89, R.A. Euro 15,86;

**foglio 9, p.lla 2022**, superficie are 63.50, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 26,24, R.A. Euro 44,27;

**foglio 9, p.lla 2035**, superficie are 46.50, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 18,01, R.A. Euro 24,02;

**foglio 9, p.lla 2069**, superficie ha 2.04.80, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 100,48, R.A. Euro 105,77;

**foglio 9, p.lla 2284**, superficie ha 5.01.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 245,81, R.A. Euro 258,74;

**foglio 9, p.lla 2287**, superficie are 62.70, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 30,76, R.A. Euro 32,38;

**foglio 9, p.lla 2307**, superficie are 48.60, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 33,88, R.A. Euro 40,16;

**foglio 9, p.lla 2309**, superficie are 99.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 38,42, R.A. Euro 51,23;

**foglio 9, p.lla 2391**, superficie are 28.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 13,84, R.A. Euro 14,56;

**foglio 9, p.lla 2514**, superficie are 20.00, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 9,30, R.A. Euro 13,94;

**foglio 9, p.lla 2515**, superficie are 03.00, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 1,47, R.A. Euro 1,55;

**foglio 9, p.lla 2582**, superficie are 05.00, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 2,07, R.A. Euro 3,49;

**foglio 9, p.lla 2617**, superficie ha 01.68.60, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 69,66, R.A. Euro 117,55;

**foglio 9, p.lla 2932**, superficie are 19.00, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 7,85, R.A. Euro 13,25;

**foglio 9, p.lla 2959**, superficie are 31.80, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 13,14, R.A. Euro 22,17;

**foglio 9, p.lla 2989**, superficie are 72.10, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 35,37, R.A. Euro 37,24;

**foglio 9, p.lla 2991**, superficie ha 02.20.00, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 90,90, R.A. Euro 153,39;

**foglio 9, p.lla 2992**, superficie are 44.40, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 18,34, R.A. Euro 30,96;

**foglio 9, p.lla 2993**, superficie are 76.70, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro



31,69, R.A. Euro 53,48;  
**foglio 9, p.lla 2998**, superficie ha 01.10.80, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 45,78, R.A. Euro 77,25;  
**foglio 9, p.lla 3304**, superficie are 28.70, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 11,12, R.A. Euro 14,82;  
**foglio 9, p.lla 3305**, superficie are 01.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 0,46, R.A. Euro 0,62;  
**foglio 9, p.lla 3306**, superficie are 64.50, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 31,65, R.A. Euro 33,31;  
**foglio 9, p.lla 4290**, superficie are 04.40, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 1,82, R.A. Euro 3,07;  
**foglio 9, p.lla 8997**, superficie are 60.55, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 25,02, R.A. Euro 42,22;  
**foglio 9, p.lla 8999**, superficie are 21.10, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 8,72, R.A. Euro 14,71;  
**foglio 9, p.lla 9002**, superficie are 28.80, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 11,90, R.A. Euro 20,08;  
**foglio 9, p.lla 9004**, superficie are 27.10, qualità seminativo, classe 3, R.D. Euro 11,20, R.A. Euro 18,89;  
**foglio 9, p.lla 9006**, superficie are 07.75, qualità seminativo irriguo, classe 2, R.D. Euro 5,40, R.A. Euro 6,20;  
**foglio 9, p.lla 9007**, superficie are 34.85, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 14,40, R.A. Euro 24,30;  
**foglio 9, p.lla 9009**, superficie ha 05.19.50, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 214,64, R.A. Euro 362,20;  
**foglio 9, p.lla 9012**, superficie ha 01.82.20, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 70,57, R.A. Euro 94,10;  
**foglio 9, p.lla 9014**, superficie ha 03.95.50, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 194,05, R.A. Euro 204,26;  
**foglio 9, p.lla 9019**, superficie ha 02.40.55, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 99,39, R.A. Euro 167,72;  
**foglio 9, p.lla 9022**, superficie are 02.70, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 1,88;  
**foglio 9, p.lla 9025**, superficie ha 01.16.65, qualità seminativo irriguo, classe 3, R.D. Euro 48,20, R.A. Euro 81,33;  
**foglio 9, p.lla 9027**, superficie are 36.75, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 25,62, R.A. Euro 30,37;  
**foglio 9, p.lla 9029**, superficie are 40.10, qualità seminativo, classe 2, R.D. Euro 15,53, R.A. Euro 20,71;  
**foglio 9, p.lla 9031**, superficie are 37.13, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, R.D. Euro 25,89, R.A. Euro 30,68.

Come risulta dalla relazione peritale in atti, le opere di edificazione del complesso immobiliare sopra descritto, sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967, e che lo stesso è stato successivamente interessato dalla concessione edilizia Reg. Costr.

n. 2/2004, rilasciata dal Comune di Martinengo (BG) in data 16 gennaio 2004, con rilascio di provvedimento di Autorizzazione Paesistica prot. n. 537 del 15 gennaio 2004. La relazione peritale riporta, altresì, alcune difformità rispetto ai provvedimenti urbanistici sopra richiamati, e precisamente:

- accorpamento di numero due unità immobiliari (con cambio di destinazione d'uso da autorimessa a vano abitativo di una unità immobiliare);
- diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari;
- altre violazioni di modesta entità.

Si ritiene necessario, pertanto, presentare al Comune di Martinengo (BG) la richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria, nonché autorizzazione paesaggistica in sanatoria, oneri per i quali è stato previsto dal CTU un costo complessivo di Euro 20.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri accessori e diritti di segreteria. Si precisa, altresì, che per ottenere i detti provvedimenti è necessario che il richiedente abbia la qualifica di "imprenditore agricolo".

Dalla relazione peritale, si rileva, altresì, che gli appezzamenti di terreno sopra descritti ricadono in "zona agricola all'interno del Parco Regionale del Serio, di cui alle relative disposizioni dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C."

Sempre dalla relazione peritale, si rileva che i beni di cui sopra sono occupati da terzi con contratto d'affitto di fondi rustici sottoscritto il 15/05/2015 e registrato il 19/06/2015 al n. 004639 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2, con scadenza 01/05/2030.

prezzo base d'asta  
**Euro 5.565.000,00**

offerte minime in aumento  
**Euro 15.000,00**

\*\*\* \*\*

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

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata all'**avv. Giulio FUSTINONI** 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. Giulio FUSTINONI - Esecuzione Immobiliare n. 594/2015 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 10.000,00- per il lotto 1 e di Euro 15.000,00- per il lotto 2**. 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, Via Locatelli n. 22, di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Avv. Giulio FUSTINONI - Esecuzione Immobiliare n. 594/2015 R.G. Es.”**.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito sempre presso la sede operativa della Camera delle Procedure Immobiliari in Bergamo, 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. Giulio FUSTINONI - Esecuzione Immobiliare n. 594/2015 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 “**Avv. Giulio FUSTINONI - Esecuzione Immobiliare n. 594/2015 R.G. Es.**”. L'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

\*\*\* \*\*

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Ai sensi dell'art. 490, co. 1 cpc, il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di delega delle attività di vendita, sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia denominato “Portale delle vendite pubbliche”.

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 precedente 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, sarà altresì pubblicato secondo le modalità obbligatorie indicate nella predetta ordinanza e sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [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. Giulio FUSTINONI** il mercoledì dalle ore 09.00 alle ore 12.00.

Per effettuare una visita all'immobile contattare il custode giudiziario avv. Simone Minola, tel. 0350779384, indirizzo mail [simone.minola@virgilio.it](mailto:simone.minola@virgilio.it).

Bergamo, 6 aprile 2018

F.to in modo digitale dal professionista delegato  
avv. Giulio Fustinoni