

**TRIBUNALE DI BERGAMO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 509/15  
AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Filippo Sodo, 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 19 OTTOBRE 2018 alle ore 12.00** presso il suo studio in Bergamo, Via Gianmaria Scotti n. 11, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

**BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare sito in Bergamo Via San Tomaso n. 13 censito al catasto fabbricati foglio 39 mappale 1494 così identificato:

- fabbricato nobile (Palazzo Spini) adibito a scuola e relativi servizi quali mensa, cucina, servizi igienici, sale riunioni, palestre aule e camere servito esternamente da cortili e parco – subalterni 713 e 704 bene comune non censibili;
- fabbricato ad uso scolastico – subalterno 705;
- fabbricato ad uso residenziale – subalterni dal 706 al 712 e 715 bene comune non censibili.

Appezamento di terreno (ex Orti di Via San Tomaso) censito al foglio 39 mappali 4650 e 46 separato dal complesso sopra descritto.

**Stato dell'immobile: libero (\*)**

**PREZZO BASE: euro 4.716.188,00=.**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 3.537.141,00=.**

**AUMENTO MINIMO: euro 90.000,00=.**

**CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.**

\*\*\*

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**Offerta d'acquisto su supporto analogico**

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 Gianmaria Scotti n. 11, 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 e l'ora 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 offerto**, da effettuarsi a mezzo di

assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 509/15** 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 un cittadino straniero non CEE, la documentazione dovrà essere integrata con un certificato di cittadinanza e di 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.

L’offerente dichiara 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.

**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.**

#### **Offerta d’acquisto mediante modalità telematica**

Gli interessati dovranno presentare le offerte accedendo al Portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del Gestore della vendita telematica **IT AUCTION** (<https://venditegiudiziarieitalia.it/>) e seguendo le indicazioni riportate all’interno dei Portali stessi.

L’offerta dovrà contenere:

- **i dati identificativi dell’offerente**, con espressa indicazione del **codice fiscale** o della **partita**

**IVA;**

- l'**ufficio giudiziario** presso cui pende la procedura;
- l'anno ed il numero di **ruolo generale della procedura**;
- il numero o altro identificativo del **lotto**;
- la **descrizione del bene**;
- l'indicazione del **referente della procedura**;
- la **data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- il **prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento** (termine massimo di 120 giorni), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'**importo versato a titolo di cauzione** mediante bonifico bancario;
- la **data, l'ora e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'**indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata** per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni.

La stessa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un Gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto del gestore telematico [IBAN: IT 04 P 02008 23710 000105258047], con la causale "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 509/15 - cauzione per offerta di acquisto, lotto unico**". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stessa, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita, quindi si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, pena l'invalidità delle stesse. Unitamente alla cauzione va versato l'importo di euro 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel Portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

\*\*\*

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Il giorno **19 OTTOBRE 2018 alle ore 12.00** presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà **all'apertura delle buste cartacee o telematiche**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato un'**offerta su supporto analogico** partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Il Professionista stesso dovrà inserire queste offerte sul Portale, così da renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato un'**offerta con modalità telematiche** partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al Portale gestito dalla società IT AUCTION. Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio Portale con l'indicazioni delle credenziali di accesso. Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il Portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al Professionista Delegato. In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **l'aumento minimo sarà di euro 90.000,00.**

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, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al Portale per la vendita;

- **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 o non connesso al Portale per la vendita**, 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.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinnanzi al Professionista Delegato saranno riportati nel Portale a cura del Professionista stesso e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al Professionista Delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 e non prorogabile di giorni 120 dall'aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 509/15**". 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 oneri 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. **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. 509/15**".

Trattandosi di esecuzione credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 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 adottate 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 120 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 "Deutsche Bank Mutui S.p.a."* **a mezzo bonifico bancario alle coordinate IT 59 X 03104 01600 000000058955 - entro il termine di deposito del saldo prezzo**, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, il 75% 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 25% (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. 509/2015"**. Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

\*\*\*

### 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.

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.

(\*) Si evidenzia che l'appezzamento di terreno (ex Orti di Via San Tomaso) censito al foglio 39 mappali 4650 e 46 è stato liberato a seguito di rilascio coattivo del 28 febbraio 2018. Si segnala altresì che, in epoca antecedente alla procedura per rilascio coattivo, uno degli asseriti occupanti aveva comunicato al custode giudiziale di ritenere di aver usucapito il predetto appezzamento. Non sono seguite ulteriori iniziative stragiudiziali o azioni giudiziali nei confronti della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 509/2015.

\*\*\*

### INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode/Delegato alla vendita Dott. Filippo Sodo, Indirizzo: Via G. M. Scotti n. 11, 24122 Bergamo (BG) tel. 035.237281 – fax 035.210673 – email: [procedure@studiosodo.eu](mailto:procedure@studiosodo.eu)

L'interessato potrà presentare la propria domanda di visita tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bergamo, 26 luglio 2018

Il Professionista Delegato  
(dott. Filippo Sodo)

Via Gianmaria Scotti, 11 - 24122 Bergamo

T. +39 035 237281 \_ F. +39 035 210673

[filippo.sodo@studiosodo.eu](mailto:filippo.sodo@studiosodo.eu) [filippo.sodo@pec.commercialisti.it](mailto:filippo.sodo@pec.commercialisti.it)