

**TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 252/2018
AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto rag. Alessandro Testa, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Bergamo ex art. 591 bis c.p.c., dott.ssa Giovanna Golinelli, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

- (i) preso atto che la gara indetta per il giorno 24 maggio 2019 è andata deserta per l'assenza di offerenti;
- (ii) vista l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice delle esecuzioni,

AVVISA

che il giorno 27 settembre 2019 alle ore 18.00 presso il suo studio in Bergamo, Passaggio Canonici Lateranensi, 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA 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.

BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo, oltre cantina al piano interrato, sito in Zanica (BG), via Serio n. 2/H, e di un'autorimessa singola al piano interrato, sita in Zanica (BG), piazza Europa, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zanica come segue:

- foglio 6, mapp. 1595, sub. 15, piano 2-S1, Cat. A2, Cl. 2, Vani 3,5, Rendita € 361,52;
- foglio 6, mapp. 1595, sub. 89, piano S1, Cat. C6, Cl. 3, Cons. 18 mq., Rendita € 44,62.

STATO DELL'IMMOBILE: occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura. Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordinanza di liberazione in data 18 gennaio 2019.

PREZZO BASE euro 69.000,00 =.

OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c. euro 51.750,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo proposto.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

LOTTO 2

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo, oltre cantina al piano interrato, sito in Zanica (BG), via Serio n. 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zanica come segue:

- foglio 6, mapp. 1595, sub. 38, piano 2-S1, Cat. A2, Cl. 2, Vani 5,5, Rendita € 568,10.

STATO DELL'IMMOBILE: occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 20 giugno 2008 e registrato a Bergamo in data 10 luglio 2008 al n. 4049.

PREZZO BASE euro 78.000,00 =.

OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c. euro 58.500,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo proposto.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

LOTTO 3

Piena proprietà di un'autorimessa singola al piano interrato, sita in Zanica (BG), piazza Europa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Zanica come segue:

- foglio 6, mapp. 1595, sub. 87, piano S1, Cat. C6, Cl. 3, Cons. 17 mq., Rendita € 42,14.

STATO DELL'IMMOBILE: occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, stipulato in data 24 giugno 2014 e registrato a Gorgonzola in data 24 giugno 2014 al n. 1842.

PREZZO BASE euro 7.500,00=.

OFFERTA MINIMA ex art. 571 c.p.c. euro 5.625,00=.

CAUZIONE pari al 10% del prezzo proposto.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

* * *

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, Passaggio Canonici Lateranensi, 1, offerta di acquisto in bollo (da 16,00 euro) e in **busta chiusa**, all'esterno della quale dovranno essere annotati esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che

può essere persona diversa rispetto al soggetto offerente), la data della vendita e il numero della procedura esecutiva.

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 almeno al 10% del prezzo proposto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 252-2018**", che dovrà essere inserito nella busta medesima, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 252-2018**", **codice IBAN: IT50031111110100000031390** (in quest'ultimo caso all'interno dell'offerta di acquisto dovrà essere indicato il numero CRO del bonifico effettuato a titolo di cauzione).

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e **deve contenere:**

- **i dati anagrafici del soggetto cui andrà intestato l'immobile** (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico), 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;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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.;
- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Bergamo, ove ha sede il Tribunale competente per la presente procedura (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria).

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 prestate secondo le modalità indicate.

Offerta d’acquisto mediante modalità telematica

Le offerte di acquisto potranno altresì essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita** con modalità telematica, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure dal Portale del **Gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL, www.garavirtuale.it**, e seguendo le indicazioni riportate all’interno dei portali stessi.

Ai sensi dell’art. 12 D.M. 32/2015 **l’offerta dovrà contenere:**

- **i dati identificativi dell’offerente**, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- **l’ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- **l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;**
- **il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- **la descrizione del bene;**
- **l’indicazione del referente della procedura** (Rag. Alessandro Testa);

- la **data e l'ora fissata** per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il **prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento** (termine massimo 120 giorni non prorogabili) salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'**importo versato a titolo di cauzione** mediante bonifico bancario;
- la **data, l'orario 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 relativo alla cauzione;
- l'indirizzo della casella di **posta elettronica certificata (PEC)** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta 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 elettronica 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata 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, dovrà essere eseguito mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 252-2018**", **codice IBAN: IT50031111110100000031390**. La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico di versamento della cauzione deve essere accreditato tre giorni prima del giorno di termine ultimo per la presentazione dell'offerta (esclusi sabato, domenica e festivi), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito. Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico nei termini sopra disposti determina l'invalidità dell'offerta.

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 e della marca da bollo.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 27 settembre 2019 alle ore 18.00 presso lo studio del Professionista Delegato, si procederà **all'apertura delle buste**, sia cartacee che telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato **l'offerta su supporto analogico** partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato e inserite dal medesimo nel Portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato **l'offerta con modalità telematiche** partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale gestito dalla società **EDICOM FINANCE SRL**. 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'indicazione delle credenziali per l'accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. 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 1.000,00 per i lotti 1 e 2, 500,00 euro per il lotto 3.**

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 (comunque superiore al 75% del prezzo base), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente **anche qualora lo stesso risulti assente all'udienza fissata oppure non si connetta al portale telematico per la vendita;**
- **in presenza di più offerte presentate per il lotto**, si farà luogo ad una gara con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente o non connesso al Portale per la vendita. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Professionista Delegato saranno riportati nel portale a cura del Professionista medesimo

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 ai partecipanti presenti innanzi al Professionista Delegato. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. 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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità), o, in subordine, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta;

- **nel caso in cui il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base in misura comunque 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.

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 120 (non prorogabili) dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato nell'offerta**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 252-2018**". Entro il medesimo termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma pari al 15% (20% se trattasi di terreni) del prezzo di aggiudicazione, salvo integrazione in caso di maggiori spese, a titolo di fondo spese dovuto alla produzione del decreto di trasferimento ed a tutti gli incumbenti connessi. La quota di tale fondo spese, eventualmente eccedente il dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario il pagamento della metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (ex art. 2 n. 7 D.M. 15/10/2015 n. 227) nonché le spese

connesse al trasferimento, comprese le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di vendita di immobili soggetti ad IVA l'aggiudicatario dovrà provvedere all'integrale pagamento di tale imposta.

Ai sensi dell'art. 1193 cod. civ. 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 bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 252-2018", codice IBAN: IT500031111101000000031390.**

* * *

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, Passaggio Canonici Lateranensi, 1.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode Giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare posta in vendita dalla procedura esecutiva sono assoggettate alle disposizioni di cui all'art. 63 2° comma cod. civ. *“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'immobile oggetto della presente vendita è esente 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.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

La relazione di stima e i relativi allegati, l'ordinanza di delega e l'avviso di vendita saranno pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.aste.immobiliare.it.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta che deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it> e che non può essere resa nota a persona diversa dal col Custode nominato nominato IVG - Istituto Vendite Giudiziarie, c.f. 02274720164, tel. 035-234967, mail PEC: info@pec.ivgbergamo.it

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel.

035.214556 – fax 035.247208 – email: alessandro.testa@studioberlanda.it.

Bergamo, 10 giugno 2019

Il Professionista Delegato

(rag. Alessandro Testa)

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected loops and strokes, characteristic of a cursive signature.