

**TRIBUNALE DI BERGAMO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 40/2018  
AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Nicola Sodo, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Bergamo ex art. 591 bis c.p.c., dott.ssa Laura De Simone, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

**che il giorno 31 LUGLIO 2019 ORE 16.00** 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**

Piena proprietà di unità immobiliari site in Comune di Costa Volpino (BG) – via Nazionale n. 307.

Officina a piano terra e un deposito a piano interrato nonché relative parti comuni.

Laboratorio per arti e mestieri: Fg. 6, Part. 7784, Sub. 2, P. T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. 192 mq. ;

Laboratorio per arti e mestieri: Fg. 6, Part. 7784, Sub. 3, P. T, Cat. C/3, Cl. 2, Cons. 93 mq. ;

Magazzino/Locale deposito: Fg. 6, Part. 7784, Sub. 4, P. S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 233 mq. .

**Stato dell'immobile: I beni immobili costituenti il lotto unico risultano attualmente occupati in forza del contratto di locazione regolarmente registrato e scadente il 20.03.2031=.**

**PREZZO BASE: euro 250.300,00=.**

**OFFERTA MINIMA ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: euro 187.725,00=.**

**AUMENTO MINIMO: euro 5.000,00=.**

**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 offerto, 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. 40/2018**” 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);
- 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 individuato dal Giudice dell’Esecuzione, **Zucchetti Software Giuridico Srl ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it))**, quindi seguire le indicazioni riportate.

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 NON PROROGABILE 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 versata 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 corrente n. 31/000310911 presso BTL - Banca del Territorio Lombardo, intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2018 – Tribunale di Bergamo" al seguente codice iban IT50R0873511100031000310911, con la causale "Tribunale di Bergamo – Procedura Esecutiva n. 40/2018 - 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 31 LUGLIO 2019 dalle ore 16.000** presso lo Studio del Professionista Delegato, si procederà **all'apertura delle buste cartacee e alla autenticazione di quelle telematiche**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Coloro che hanno formulato un'**offerta su supporto analogico** partecipano comparando 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 **Zucchetti Software Giuridico Srl (www.fallcoaste.it)**.

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 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 € 5.000,00** .

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 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 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 **3 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.

\*\*\*

#### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata, con entrambe le modalità, nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi al Portale del gestore incaricato il giorno fissato per la vendita.

\*\*\*

#### **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 dall'aggiudicazione** con assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Bergamo – Procedura esecutiva n. 40/2018"**. 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.

**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. 40/2018"**.

Si precisa che l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

\*\*\*

Lo scrivente professionista Delegato

### RENDE NOTO

Che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, quindi, 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 dichiarato decaduto, con perdita della cauzione prestata.

\*\*\*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

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. Quanto alle spese condominiali arretrate e non pagate eventualmente riferite all'unità immobiliare si precisa che qualora le stesse non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, troverà applicazione l'art. 63, secondo comma, c.c. a mente del quale *"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"*.

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 quelli 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, essendo di ciò stato tenuto conto all'atto della valutazione dei beni.

\*\*\*

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 Gianmaria Scotti n.11.

\*\*\*

### INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode nominato** Dott. Nicola 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, 09 maggio 2019

Il Professionista Delegato  
(dott. Nicola Sodo)