

**ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

Via Ugo La Malfa, 4

25124 - BRESCIA

Tel. 030 22.28.49 - FAX 030 22.42.37

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 762/2011 cui è riunita la p.es. n. 1284/2013 (266-12) eb**

**IV VENDITA IN BUSTA CHIUSA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dr. **GIANFRANCO de VANNA**, notaio in GARDONE VAL TROMPIA, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via Ugo La Malfa, 4, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

**VISTO**

l'ultimo provvedimento in data 05/06/2018 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati, in perizia, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, come di seguito descritti.

**Lotto 2)**

**Piena ed esclusiva proprietà**

in **Comune di ADRO** - nel fabbricato bifamiliare di via Bettoni n.1.

Appartamento al piano terra e appartamento al piano primo oltre ad autorimessa al piano terra.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Fg. 23**

**mapp. 195 sub 13** cat. A/2 - cl. 5 - vani 10 - R.C.Euro 826,33

**mapp. 195 sub 15** cat. A/2 - cl. 5 - vani 6 - R.C.Euro 495,80

**mapp. 195 sub 10** cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 35,53

oltre alla quota di 1/2 (un mezzo)

**mapp. 195 sub 5** - area urbana

ed alle proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- atto di permuta in data 18 febbraio 2009 rep. n.137114/13662, trascritto a Brescia il 12 marzo 2009 ai nn. 10618/6774.

- atto di permuta in data 18 febbraio 2009 rep. 137115/13663, trascritto a Brescia il 12 marzo 2009 ai nn. 10619/6775.

Le unità immobiliari sono edificate e modificate in forza dei seguenti titoli edificatori:

- concessione edilizia n.316 del 08 luglio 1968;

- certificato di agibilità pratica edilizia n.320 reg. cost. 1614 in data 09 giugno 1977;

- concessione edilizia n.435 prot. 232 in data 06 marzo 1978;

- concessione edilizia n.06/91 reg. costr. prot. 270 in data 24 luglio 1991;

- concessione edilizia n.49/90 reg. costr. prot. 1135 in data 09 marzo 1990.

IL MAPPALE 195/13 riporta difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso rispetto alle evidenze di rilievo atteso che gli ambienti destinati a bagno e camera, nella concessione edilizia 06/1991 sono descritti e indicati come w.c. e ufficio.

Le schede catastali non risultano rispondenti allo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo in quanto non aggiornate ed in difformità.

Il mappale 195/5 è una porzione di area destinata a strada, gravata dall'uso pubblico di via Bettoni.

Le unità immobiliari sono dotate di accesso comune costituito dalla veranda edificata ad ampliamento del sub 13 con concessione edilizia 320 del 09 giugno 1977 direttamente confinante e collegata con l'autorimessa mappale 195/10.

Dalla relazione notarile si evince che **gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:**

- sui mapp. 195/15 e 195/10, nonché sulla quota di 1/2 appartenente all'esecutato del mapp. 195/5 risulta trascritto atto di stipulazione di fondo patrimoniale in data 18 febbraio 2009 n.137116/13664 di rep. notaio Tufano, trascritto a Brescia il 12 marzo 2009 ai n.ri 10620/6776;
- sui mapp. 195/13 nonché sulla quota di 1/2 appartenente all'esecutata del mapp. 195/5, risulta trascritto atto di stipulazione di fondo patrimoniale in data 18 febbraio 2009 n.137117/13665 di rep. notaio Tufano, trascritto a Brescia il 12 marzo 2009 ai n.ri 10621/6777;
- domanda giudiziale a favore della banca procedente trascritta in data 04 settembre 2009 ai n.ri 38461/23065 per dichiarare inefficaci gli atti di permuta in data 18 febbraio 2009 n.137114/13662 di rep. Tufano e n.137115/13663 di rep. medesimo notaio; domanda giudiziale annotata a margine della trascrizione dei medesimi atti di permuta rispettivamente con note in data 15 ottobre 2009 ai n.ri 43142/7969 e ai n.ri 43143/7970;
- domanda giudiziale trascritta in data 04 settembre 2009 ai n.ri 38462/23066 per dichiarare l'inefficacia dei fondi patrimoniali in data 18 febbraio 2009 n. 137116/13664 di rep. notaio Tufano e n. 137117/13665 di rep. medesimo notaio, a favore della Banca Creditrice Procedente; annotata a margine della trascrizione dei medesimi fondi rispettivamente con note in data 15 ottobre 2009 ai n.ri 43144/7971 e 43145/7972;
- domanda giudiziale trascritta il 04 dicembre 2009 ai n.ri 51662/30423 per dichiarare inefficaci gli atti di permuta in data 18 febbraio 2009 n.137114/13662 di rep. Tufano e n.137115/13663 di rep. medesimo notaio, annotata a margine della trascrizione dei medesimi atti di permuta rispettivamente con note in data 29 dicembre 2009 ai n.ri 55764/10098 e ai n.ri 55765/10099;
- domanda giudiziale trascritta in data 09 dicembre 2009 ai n.ri 52333/30859 per la revoca, sia degli atti di permuta in data 18 febbraio 2009 n.137114/13662 di rep e n.137115/13663 di rep. medesimo notaio, sia dei fondi patrimoniali sopra citati e, in via alternativa per dichiarare la conseguente inefficacia degli atti medesimi a favore della banca Credito Bergamasco s.p.a.;
- domanda giudiziale trascritta in data 04 maggio 2010 ai n.ri 18501/10657 per la revoca dei fondi patrimoniali in data 18 febbraio 2009 n.137116/13664 di rep. notaio Tufano e n.ro 137117/13665 di rep. medesimo notaio, a favore della Banca Popolare di Sondrio, annotata a margine della trascrizione dei medesimi fondi patrimoniali con note in data 10 settembre 2010 ai n.ri 38168/6677 e ai n.ri 38169/6678;
- domanda giudiziale trascritta in data 19 gennaio 2011 ai n.ri 2328/1400 per la revoca sia degli atti di permuta in data 18 febbraio 2009 n.137114/13662 di rep. notaio Tufano e n. 137115/13663 di rep. medesimo notaio sia dei fondi patrimoniali in data 18 febbraio 2009 n.137116/13664 di rep. notaio Tufano e n. 137117/13665 di rep. medesimo notaio e, in via alternativa per dichiarare conseguente inefficacia degli atti medesimi a favore della Banca Unicredit s.p.a.;
- in data 3 settembre 2012 ai n.ri 31054/4430 e ai n.ri 31056/4432 sono state presentate le annotazioni di revoca a margine delle note di trascrizione degli atti di permuta in data 18 febbraio 2009, con conseguente dichiarazione di inefficacia delle permutate medesime nei confronti della banca creditrice procedente;
- in data 03 settembre 2012 ai n.ri 31055/4431 e ai n.ri 31057/4433 sono state presentate le annotazioni di revoca a margine delle note di trascrizione dei fondi patrimoniali in data 18 febbraio 2009 n. 137116/13664 di rep. notaio Tufano e n.137117/13665 di rep. del medesimo notaio, con conseguente dichiarazione di efficacia dei fondi stessi nei confronti della banca creditrice procedente;
- in data 24 maggio 2013 ai n.ri 17747/2496 e ai n.ri 17748/2497 sono state presentate le annotazioni di revoca a margine delle note di trascrizione dei fondi patrimoniali in data 18 febbraio 2009 n.137116/13664 di rep. notaio Tufano e n.137117/13665 di rep. medesimo notaio con conseguente dichiarazione di inefficacia dei fondi medesimi nei confronti della Banca Popolare di Sondrio,
- in data 18 dicembre 2013 ai n.ri 42165/5929 re ai n.ri 42166/5939 sono state presentate le annotazioni di inefficacia totale a margine delle note di trascrizione degli atti di permuta in data in data 18 febbraio 2009, n.137114/13662 e n. 137115/13663 di rep. notaio Tufano.

Si precisa che le suddette formalità non verranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Dalla relazione peritale si evince che: *"sulle unità abitative oggetto di procedura non risulta gravare alcun contratto di affitto atteso che le medesime risultano, al momento del sopralluogo, residenza*

delle rispettive proprietà".

### OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

**Prezzo Base: Euro 194.653,13**  
**Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 2.000,00**

PER TUTTO QUANTO NON INDICATO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA AGLI ATTI.

**Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 20 febbraio 2014, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.**

**Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 20 febbraio 2014 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

#### DA' AVVISO

1) la vendita avrà luogo il giorno **MERCOLEDÌ 26 settembre 2018** alle ore 09,00, con le modalità di cui all'art. 571 c.p.c., presso i locali del Tribunale di Brescia, Via Gambara n. 40, scala A, piano 1°, aula n. 1.87;

2) gli immobili innanzi descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

3) ogni partecipante alla vendita dovrà presentare **offerta in busta chiusa** e senza segni di riconoscimento per un **prezzo almeno pari ad €.194.653,13**, accompagnata da una **cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto in assegno circolare non trasferibile** emesso da un Istituto di credito operante in Brescia e provincia o assegno Banco Posta **vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di procedura**, dalle ore 9 alle ore 11 del giorno **MARTEDÌ 25 settembre 2018**, presso gli uffici dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, Brescia, presso cui il notaio delegato è domiciliato;

4) in caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di €.194.653,13, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo sopra indicato fino ad un massimo del 25 % di riduzione, si potrà far luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

5) In presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta (rilancio minimo come sopra indicato di €.2.000,00).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore ad €.194.653,13, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'identità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara è inferiore ad €.194.653,13, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588.

6) in mancanza di offerte si procederà con nuovo avviso ad ulteriore vendita in busta chiusa, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione del 30% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; se anche detta vendita in busta chiusa risulterà deserta, si procederà a rimettere gli atti al

Giudice delle Esecuzioni per gli opportuni provvedimenti;

7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata; e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

8) L'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro il termine improrogabile di centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, in assegno circolare non trasferibile o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa) intestato, **a pena di inammissibilità dell'offerta, al notaio delegato con l'indicazione tra parentesi, del numero di procedura**, da depositarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, presso la quale il notaio delegato è domiciliato; qualora nella procedura fosse presente un credito derivante da un mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà entro **il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione**, a versare direttamente all'istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interesse, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.lgs n. 385/93 consegnando alla suddetta Associazione la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario non raggiunga il prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare **nel termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile **intestato al notaio delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di procedura**, da depositarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive; **nel caso in cui l'istituto creditore non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario**, quest'ultimo dovrà versare, **entro il termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**, il saldo di aggiudicazione presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, presso cui il notaio delegato è domiciliato.

9) è data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione del Tribunale, per una somma pari al **70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione**, con precisazione che anche in tale caso l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine improrogabile di centoventi giorni, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., al fine di permettere alla banca mutuataria l'espletamento delle relative formalità; **l'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato sui siti internet <http://anpe.bresciaonline.it>; <http://www.astegiudiziarie.it>; ed è disponibile presso l'Associazione notarile procedure esecutive**;

10) le spese per il trasferimento della proprietà e per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura;

11) l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione saranno depositati dal notaio delegato su libretto di deposito bancario o conto corrente, con indicazione della procedura esecutiva;

12) la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del notaio delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul sito <http://www.astegiudiziarie.it> e <http://anpe.bresciaonline.it>; (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);

b) nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale;

13) **custode nominato** in sostituzione del debitore è l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.COV. Srl in persona dell'Avv. Corniani Vittorio, con sede in Brescia, via Fura n. 26; **per la visita agli immobili** è necessario compilare, **tassativamente** il ventesimo od il ventunesimo giorno prima della data d'asta prevista, richiesta di visione immobile **esclusivamente** on-line tramite la "**maschera**" presente sul sito internet [WWW.IVGBRESCIA.COM](http://WWW.IVGBRESCIA.COM) nella sezione "Prenota Visita Immobile"; per informazioni IVG Brescia (tel. 030 34 84 10);

14) successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del **fondo spese** e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del notaio per le attività di trasferimento e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili; si

precisa che gli onorari così come determinati dal DM 227/15 verranno applicati per le attività espletate dal 10 marzo 2016;

15) ai sensi dell'articolo 63, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

16) Si produce di seguito l'elenco dei documenti che dovranno **OBBLIGATORIAMENTE** essere allegati alla offerte:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito [www.anpebrescia.it](http://www.anpebrescia.it) nella sezione modulistica;
- marca da bollo di Euro 16,00;
- fotocopia carta di identità e codice fiscale del soggetto che partecipa all'asta e al quale verrà intestato l'immobile;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; si precisa che qualora nella busta venga inserita un'autocertificazione sostitutiva del certificato di stato civile o dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, in caso di aggiudicazione sarà necessario far pervenire all'Anpe il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, entro 8 giorni dalla data di aggiudicazione;
- per i cittadini stranieri: è necessaria la traduzione del certificato di matrimonio (anche se il matrimonio è stato trascritto in Italia; non è sufficiente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio) nonché la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità;
- in caso di offerta presentata da ente commerciale e non, visura camerale **AGGIORNATA** a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- assegno cauzionale e fotocopia dello stesso;
- dichiarazione di voler conseguire l'agevolazione per l'acquisto della prima casa o per la piccola proprietà contadina.

Si precisa che in caso di partecipazione all'asta tramite procuratore, si richiama a quanto disposto dall'art. 571 c.p.c. Il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale notarile anche qualora presenti l'offerta per persona da nominare.

#### **FATTA AVVERTENZA**

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 576 e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancellieri o dal G.E, sono effettuate dal notaio delegato presso il domicilio in epigrafe;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il notaio delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Brescia, lì 17/07/2018

Il notaio delegato  
dr. GIANFRANCO de VANNA