

**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. 195/2007 (136-09) eb**

IV VENDITA IN BUSTA CHIUSA

*(a seguito del provvedimento dell'Ill.mo G.E. in data 11 giugno 2018 per il LOTTO 3)
(come da provvedimento dell'Ill.mo Sig. GE in data 17 ottobre 2012 per il LOTTO 4)*

Il sottoscritto dr.ssa **ROSSELLA D'AMBROSIO**, Notaio in GARGNANO, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliata 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 13/01/2017 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 alle esecutate, 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 3)

Piena ed esclusiva proprietà

in Comune di POMPIANO

Terreni in perizia individuati al Catasto dei Terreni con i mappali del **fg.6** n.ri

7 bosco ceduo U di Ea.0.03.20 rd €0,83 ra €0,10

8 semin irrig 1^ di Ea.1.67.00 rd €159,56 ra €181,12

27 bosco ceduo U di Ea.0.00.72 rd €0,19 ra €0,02

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pompiano prot. n. 0001632/2017 del 06/03/2017 (ora in corso di rinnovo) risulta che i mappali oggetto del Lotto 3 ricadono in zona "Aree Agricole - E2 Area agricola di salvaguardia".

Dalla relazione di accesso del custode giudiziario i terreni risultano affittati in forza di contratto registrato a Orzinuovi il 30 dicembre 1997 al n. 2540 Serie 3, e successiva "Denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili" registrata a Brescia il 28 febbraio 2002 al n. 6711: durata dell'affitto dal 11 novembre 2001 al 10 novembre 2016.

Si precisa che dalla relazione ventennale agli atti risultano le seguenti trascrizioni che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1- **domanda giudiziale** (per divisione giudiziale) trascritta a Brescia in data 22 novembre 1990 ai n.32547/22423 gravante la quota complessiva di 1/2 di tutti i mappali in oggetto, con la sola esclusione degli immobili di cui ai mappali nn. 320/23 e 320/29 del Fg. 4 - Sez NCT - Catasto fabbricati;

2- **domanda giudiziale** (per accertamento giudiziale sottoscrizione atti) trascritta a Brescia in data 30 gennaio 1992 ai n.ri 5037/4310 gravante la quota di 1/6 di tutti i mappali in oggetto, con la sola esclusione degli immobili di cui ai mappali nn. 320/23 e 320/29 del Fg. 4 - Sez NCT - Catasto fabbricati;

Si precisa che nell'atto di provenienza avente ad oggetto parte degli immobili sopra indicati (atto di compravendita di quota immobiliare e divisione a rogito notaio dr. Treccani in data 15.11.1996 ai n.ri 78295/18041 trascritto a Brescia in data 7 dicembre 1996 ai n.ri 36084/23422, 36085/23423 e 36086/23424) "ciascuna delle parti che ha proceduto all'attivazione delle rispettive cause si obbliga a propria cura e spese a provvedere all'annotamento di cancellazione delle domande presso la

conservatoria dei Registri Immobiliari entro il 31 dicembre 1996", obbligo che a tutt'oggi non è ancora stato adempiuto.

3- **domanda giudiziale** (per esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre) trascritta a Brescia in data 27 marzo 2001 ai n.ri 11116/7323 che grava sull'immobile di cui al mappale 132/2 fg.4.

Si precisa che è stata data esecuzione alla sentenza 2836/02 che ha definito la causa di cui alla domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre di cui sopra; detta sentenza è stata trascritta in data 28 settembre 2010 ai n.ri 40044/23131).

Dalla relazione di accesso all'immobile redatta da un incaricato dell' IVG emerge che i terreni di cui sopra risultano affittati e che il conduttore "precisa di essere affittuario e coltivatore diretto dal 1997 dei terreni in questione, sulla base di un contratto di affitto regolarmente registrato e successiva denuncia di contratto unilaterale; il conduttore ha fatto presente "che sussiste una controversia sull'eredità che coinvolge anche gli immobili pignorati". (vedasi allegati alla relazione di accesso).

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

Prezzo Base: Euro 143.883,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.500,00

Lotto 4)

Piena ed esclusiva proprietà

In Comune di POMPIANO

Terreni in perizia individuati al Catasto dei Terreni con i mappali del **fg.7** n.ri

171 semin irrig 1^ di Ea.1.53.94 rd €.147,08 ra €.166,96

4 bosco misto U di Ea.0.02.60 rd €.0,94 ra €.0,08

10 bosco alto U di Ea.0.07.20 rd €.2,97 ra €.0,22

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pompiano prot. n. 0001627 del 09/02/2017 (ora in corso di rinnovo) risulta che i mappali oggetto del Lotto 4 ricadono in zona "Aree Agricole - E2 Area agricola di salvaguardia".

Dalla relazione di accesso del custode giudiziario i terreni risultano affittati in forza di contratto registrato a Orzinuovi il 30 dicembre 1997 al n. 2540 Serie 3, e successiva "Denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili" registrata a Brescia il 28 febbraio 2002 al n. 6711: durata dell'affitto dal 11 novembre 2001 al 10 novembre 2016.

Si precisa che dalla relazione ventennale agli atti risultano le seguenti trascrizioni che non verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1- **domanda giudiziale** (per divisione giudiziale) trascritta a Brescia in data 22 novembre 1990 ai n.32547/22423 gravante la quota complessiva di 1/2 di tutti i mappali in oggetto,

2- **domanda giudiziale** (per accertamento giudiziale sottoscrizione atti) trascritta a Brescia in data 30 gennaio 1992 ai n.ri 5037/4310 gravante la quota di 1/6 di tutti i mappali in oggetto,

Si precisa che nell'atto di provenienza avente ad oggetto gli immobili sopra indicati (atto di compravendita di quota immobiliare e divisione a rogito notaio dr. Treccani in data 15.11.1996 ai n.ri 78295/18041 trascritto a Brescia in data 7 dicembre 1996 ai n.ri 36084/23422, 36085/23423 e 36086/23424) "ciascuna delle parti che ha proceduto all'attivazione delle rispettive cause si obbliga a propria cura e spese a provvedere all'annotamento di cancellazione delle domande presso la conservatoria dei Registri Immobiliari entro il 31 dicembre 1996", obbligo che a tutt'oggi non è ancora stato adempiuto.

Dalla relazione di accesso all'immobile redatta da un incaricato dell'IVG emerge che i terreni di cui sopra risultano affittati e che il conduttore "precisa di essere affittuario e coltivatore diretto dal 1997 dei terreni in questione, sulla base di un contratto di affitto regolarmente registrato e successiva denuncia di contratto unilaterale; il conduttore ha fatto presente "che sussiste una controversia sull'eredità che coinvolge anche gli immobili pignorati". (vedasi allegati alla relazione di accesso)

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA

Prezzo Base: Euro 137.328,75

Rilancio Minimo Obbligatorio: Euro 1.400,00

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 2 gennaio 2008, 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 2 gennaio 2008 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 **VENERDÌ 14 dicembre 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 € 143.883,00 per il Lotto 3, € 137.328,75 per il Lotto 4**, 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 **GIOVEDÌ 13 dicembre 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 € 143.883,00 per il Lotto 3, € 137.328,75 per il Lotto 4, 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 € 1.500,00 per il Lotto 3, € 1.400,00 per il Lotto 4.).

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 € 143.883,00 per il Lotto 3, € 137.328,75 per il Lotto 4, 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 € 143.883,00 per il Lotto 3, € 137.328,75 per il Lotto 4, 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 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 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 18/10/2018

Il notaio delegato
dr.ssa ROSSELLA D'AMBROSIO