

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 441/2018**

**AVVISO  
I VENDITA IN BUSTA CHIUSA**

Il sottoscritto avv. Elena Arpini, con studio in Brescia, via Creta n. 31, in qualità di Professionista Delegato alla vendita con provvedimento in data 13/2/19, con il quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia lo ha incaricato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che **il giorno 19 GIUGNO 2019 alle ore 16,00** e ss. presso i locali del Tribunale di Brescia, Via Lattanzio Gambarà n. 40, Piano I, Aula n. 1.89 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando.

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.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETA'**

**in Comune di Cazzago San Martino (BS), via Villa di Sotto n. 1**

Appartamento inserito in fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra ed un sottotetto, così censito:

**Catasto Fabbricati – sez. NCT – Foglio 10**

**mappale 223 sub 13**, cat. A/3, classe 2, vani 4, sup. catastale mq 92,00, R.C. Euro 157,00 con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Immobile così identificato a seguito di variazione per modifica identificativo catastale prot. BS0235031/2017 rispetto all'originaria identificazione: BOR foglio 12, mappale/particella 1793, sub 13.

L'immobile risulta pervenuto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 9/5/05, notaio Franco Treccani di Brescia, rep. 123553/33920, trascritto il 24/5/05 ai NN. 26926/16070.

All'immobile compravenduto compete l'utilizzo ed il godimento in forma esclusiva e perpetua,

trasmissibile a terzi di un posto auto, ricavato nel cortile comune condominiale contraddistinto dai mappali 1357 e 1794/1 fg. 12.

Il perito precisa che tale posto auto, in seguito ad aggiornamento-variazione della mappa catastale è situato all'interno del "bene comune non censibile", sezione urbana NCT, particella 429, subalterno 1, e non più alla particella 1794/1. Nella dimostrazione grafica dei subalterni, tale particella, ad oggi, è ancora individuata al n. 1794/1, per cui dovrà essere effettuata una rettifica catastale. Il Ctu precisa che la particella ha dimensioni di circa m. 5,00 per m. 5,00; se ne è dedotto che tale particella, proprio per le dimensioni, dovrebbe comprendere due posti macchina; l'utilizzo di un posto auto va inteso solo come occupazione di un posto (spazio autovettura) senza precisazione dell'esatta ubicazione del posto da occupare all'interno dello stesso mappale/particella.

Infine sulla particella 429 è stata realizzata una tettoia, non presente nell'atto di compravendita.

E' presente un portico antistante l'appartamento; la parte di proprietà esclusiva del portico è individuata nella documentazione catastale. Il portico non è separato dalla parte di portico a ovest, di altra proprietà, con muro divisorio fisso. Sul portico grava una servitù di passaggio per l'accesso al sottoscala di altra proprietà. Grava, inoltre, una servitù perpetua, come indicato nell'atto in data 11/6/07, n. di rep. 132216 e n. di racc. 38143 notaio Treccani di Brescia, a favore del subalterno 12. Dette servitù, essendo antecedenti e, quindi, opponibili al pignoramento verranno trasferite unitamente all'immobile sul quale gravano e non saranno cancellate con il decreto di trasferimento.

Il CTU rileva, alla pagina 6 della perizia, irregolarità catastale, cui si rinvia anche per la determinazione dei costi per la sanatoria.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85."

L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione, in scadenza il 23/12/18, regolarmente registrato (in data antecedente il pignoramento) presso l'ufficio Territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 18/1/18 al n. 475 Serie 3T – contratto allegato alla perizia di stima al quale si rinvia per tutto quanto in esso contenuto.

Ad oggi l'immobile risulta non più occupato in forza di quel titolo, ma irregolarmente occupato da altri soggetti di nazionalità straniera.

In corso di liberazione ad opera del Custode Giudiziario a seguito di ordine pronunciato dal GE con provvedimento del 20/3/19.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

### **OFFERTA IN BUSTA CHIUSA (ASTA SENZA INCANTO)**

- **PREZZO BASE Euro 36.500,00**
- 
- **OFFERTA MINIMA Euro 27.375,00**
- 
- **RILANCIO MINIMO Euro 350,00**
- 
- **CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 5 giugno 2018, 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 5 giugno 2018 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.

**Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.**

\* \* \*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del giorno 18 giugno 2019 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista Delegato in Brescia, via Creta n. 31, offerta di acquisto **in bollo di euro 16,00** e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista Delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere 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, non inferiore al 10% del prezzo offerto e non sarà considerata efficace se è inferiore di oltre 1/4 al "prezzo base" come sopra indicato**, da effettuarsi a mezzo assegno circolare italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale circolare (rosa) o assegno Banco posta vidimato (giallo), intestato, a pena di inammissibilità dell'offerta, a **"Proc. Ese. RGE 441/2018 Tribunale di Brescia"** che dovrà essere inserito nella busta medesima.

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

- **il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail 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 o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare).

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 agisce quale **legale rappresentante di altro soggetto**, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, aggiornato a non oltre venti giorni, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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;

- allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;
- 1 fotocopia dell'assegno allegato per cauzione;
- 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 al Professionista Delegato 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;
- 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;

- i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

- **l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima;**

- *(eventuale) in presenza di **più beni simili** posti in vendita contemporaneamente (es. posti auto), l'offerente potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo (dovrà allegare una sola cauzione, calcolata sull'offerta più alta). In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato ad acquistare gli altri;*

- 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 dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze***".

- 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.

\* \* \*

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

**Il giorno 19 giugno 2019 alle ore 16.00 e ss.** presso i locali del Tribunale, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'**aumento minimo sarà di Euro 350,00**

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta valida presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di € 36.500,00, la stessa è senz'altro accolta.

- **in presenza di più offerte presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta (rilancio minimo come sopra indicato), 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.

**In ogni caso**, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base o comunque non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo sopra indicato fino ad un massimo di 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..

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 € 36.500,00 (prezzo base) non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione salvo che il Giudice decida di non accoglierle.

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 € 36.500,00 (prezzo base) non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 salvo che il Giudice decida di non accoglierle.

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

\* \* \*

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario definitivo 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 italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale o assegno postale vidimato intestato a "**Proc. Ese. RGE 441/2018 Tribunale di Brescia**", pena la decadenza dall'aggiudicazione e la confisca della cauzione ex art. 587 c.p.c.

**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 **“Proc. Ese. RGE 441/ 2018 Tribunale di Brescia.**

L'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per le spese in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Si fa presente che per legge parte del compenso del Professionista Delegato così come determinato dal DM 227/15, nonché le relative spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

All'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese comprensivo di tutte le voci suddette e le modalità di versamento del medesimo.

**In caso di creditore fondiario (di 1° grado):**

Trattandosi di esecuzione con 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 finanziamento/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 addotte 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 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo 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 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con assegno circolare italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale o assegno postale vidimato intestato a **“Proc. Ese. RGE 441/2018 Tribunale di Brescia ”****

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Ai sensi dell'art. 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.

Se la vendita risulterà deserta, si procederà con successivo avviso alla II vendita in busta chiusa, previa riduzione di ¼ del prezzo base.

\* \* \*

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 e 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 Professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

\* \* \*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

**Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, 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);

#### **Pubblicazioni:**

- *avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;*
- *ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito <http://www.astegiudiziarie.it> (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);*
- *avviso di vendita per estratto 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.*

**Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.**

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 030.221269 – fax 030.6152601 – email: [avvocatoarpini@gmail.com](mailto:avvocatoarpini@gmail.com)

\* \* \*

Lì, 18 aprile 2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Elena Arpini