

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 782/2017**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Vincenza AGNESE  
Professionista delegato: **Avv. Filippo Maria DE STEFANO GRIGIS**

Via A. Gramsci n. 8 – 25122 Brescia (BS)

Tel. 030/3751197 – Fax 030/3751197

Mail: [filippomaria@virgilio.it](mailto:filippomaria@virgilio.it) – Pec: [filippomaria.destefanogrigis@brescia.pecavvocati.it](mailto:filippomaria.destefanogrigis@brescia.pecavvocati.it)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 782/2017**

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con l'Avv. Prof. Lucio Ghia e l'Avv. Enrica Maria Ghia**

**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

Il Professionista delegato Avv. **Filippo Maria DE STEFANO GRIGIS**, Avvocato in BRESCIA, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Brescia,

**VISTO**

il provvedimento in data 05 aprile 2019, con il quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia lo ha delegato, *ex art. 591 bis c.p.c.*, a norma dell'art. 490 c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati, così come descritti in perizia, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e trascritta, che forma parte integrante del presente bando, e come di seguito descritti.

**AVVISA**

che il giorno **19 LUGLIO 2019 alle ore 9.00** presso i locali del Tribunale di Brescia, Via Gambara n. 40, Piano primo, Aula n. 1.87, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui essi 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.

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**

➤ **1/1 di piena proprietà**

in **Comune di BAGNOLO MELLA** (BS) – Via Solferino n. 88/A (ex perizia, mentre la medesima è denominata "Via Abbandonata" nella Relazione notarile e nella Nota di trascrizione) – trattasi, ex perizia, di un appartamento con zona giorno a Piano Terra con ripostiglio, al Piano Primo n. 1

camera, ripostiglio e bagno; corte esclusiva senza autorimessa; le finiture sono tradizionali dell'epoca di costruzione tra il 2000 e il 2001. Il tutto censito al

**Sezione NCT – Catasto Fabbricati – Foglio 10**

**Particella 61 sub 1**, cat. A3 - classe 3 - piano TE-1° - vani 3,5 - r.c. Euro 198,84

Con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza, con particolare riferimento al mappale 2222/3 del Foglio 37 di Catasto Fabbricati, bene comune non censibile autonomamente.

Dalla relazione notarile si evince che:

l'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio CUOCO Alfonso del 31/05/2005, rep. 4638/451, trascritto presso la Conservatoria di Brescia addì 17/06/2005 ai nn. 32037/19006.

Dalla relazione di stima agli atti si evince che l'immobile risulta interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia del 23/03/1978 P.E. 2710;
- Concessione edilizia in sanatoria condono edilizio n. 565 del 21/08/1992;
- Concessione edilizia del 16/06/2000 P.E. n. 6892;
- D.I.A. n. 7275 del 11/04/2001 prot. n. 4505;
- Certificato di abitabilità del 17/07/2001 riferito alla P.E. 6892;
- Certificato di abitabilità del 03/08/2001;
- Licenza d'uso abitabilità del 15/03/2002 come da condono edilizio 565/92.

Il Perito dichiara la non regolarità edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abitativi edilizi citati per i seguenti motivi: non è sanabile il portico realizzato come indicato dall'art. 18 comma cs7 delle N.T.A. del PGT variante 2014; mentre è sanabile il ripostiglio costituito da una struttura portante previa verifica strutturale.

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, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85.

Dalla relazione di stima agli atti si evince che l'immobile in oggetto è occupato dagli esecutati.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile e per quanto non indicato nel presente bando di vendita si fa espresso rimando alla perizia in atti.

**Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 27/07/2017, 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 27/07/2017 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

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.

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

**PREZZO BASE Euro 76.000,00= (settantaseimila/00)**

**OFFERTA MINIMA Euro 57.000,00= (cinquantasettemila/00)**

**RILANCIO MINIMO Euro 700,00= (settecento/00)**

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \*

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

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **dalle ore 9.00 alle ore 13.00 del giorno 18 LUGLIO 2019 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista Delegato in 25122 Brescia (BS), via Antonio Gramsci n. 8 , offerta di acquisto **in bollo di euro 16,00** e in **busta chiusa senza segni di riconoscimento**, 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 inferiore di oltre 1/4 al "prezzo base" come sopra indicato**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale o assegno postale vidimato intestato a "**Proc. Es. n. 782/2017 RGE - 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** quanto segue.

1) I dati identificativi dell'offerente, ed in particolare:

(i) in caso di **offerente persona fisica**: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, 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. 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 soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante/assistente, previa autorizzazione della competente Autorità;

(ii) in caso di **offerente persona giuridica/ente**: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

**In ogni caso** 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.

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

2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di

lotto.

3) L'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima.

4) L'espressa dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e di aver preso visione della relazione tecnica di stima e della descrizione dei beni in essa contenuti.

#### **ELENCO DOCUMENTI DA ALLEGARE OBBLIGATORIAMENTE ALL'OFFERTA:**

- domanda di partecipazione;
- marca da bollo da euro 16,00;
- fotocopia di valido documento di identità dell'offerente persona fisica, nonché: (a) del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; (b) del legale rappresentante/assistente, unitamente a copia dei provvedimenti autorizzativi se è soggetto incapace; (c) per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea la fotocopia di valido documento per la permanenza in Italia, o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica/ente;
- fotocopia della visura camerale aggiornata a non oltre venti giorni, relativa all'offerente persona giuridica e l'ulteriore eventuale documentazione comprovante la sussistenza dei necessari poteri in capo al soggetto che agisce in nome e per conto dell'offerente persona giuridica/ente;
- 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.
- richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- 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 LUGLIO 2019 alle ore 9.00** presso i medesimi locali, 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 700,00= (settecento/00)**

Si precisa che:

- **in presenza di una sola offerta valida**, pari o superiore al prezzo base, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata; se l'unica offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procede come segue: (i) se un creditore ha presentato istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore istante; (ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., i beni sono aggiudicati all'unico offerente;

- **in presenza di più offerte valide**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

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.

Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, i beni sono senz'altro aggiudicati.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente.

- **In ogni caso**, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base 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.. 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.

- **In mancanza di offerte**, verrà fissato un nuovo esperimento di vendita.

\* \* \*

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

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista Delegato **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la confisca della cauzione ex art. 587 c.p.c.**, con assegno circolare italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale o assegno postale vidimato intestato a "**Proc. Es. n. 782/2017 RGE - Tribunale di Brescia**".

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 intestato a "**Proc. Es. n. 782/2017 RGE - Tribunale di Brescia**".

E' prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima, o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione può essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: [www.tribunale.brescia.giustizia.it](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it)

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41, comma 4 e 5, del D.Lgs n. 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia dell'avvenuto pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione l'eventuale residuo prezzo, dedotta la

cauzione, con assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Es. n. 782/2017 RGE - Tribunale di Brescia". Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con assegno circolare intestato a Proc. Es. 782/2017 – RGE - 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.

\*\*\*

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono 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);

Per eventuali aggiornamenti circa le modalità di prenotazione per la visita agli immobili, si consiglia di visitare il sito internet del Custode, come sopra indicato.

#### Pubblicazioni:

- *avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, l 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>;*
- *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, nonché moduli di presentazione offerta, possono essere forniti presso lo studio del Professionista Delegato tel. 030.3751197 – fax 030.3751197 – email: [filippomaria@virgilio.it](mailto:filippomaria@virgilio.it)

Brescia, il giorno 19 aprile 2019.

Il Professionista Delegato  
Avv. Filippo Maria De Stefano Grigis