

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 568/2017**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Baldissera*

**Professionista Delegato: Avv. Paolo Luciano Ferrari**

25121 Brescia – via Aurelio Saffi n. 1

Tel. 030/3772079 – Fax 030/3772086

Mail: pferrari@ferrarieassociati.it – Pec: paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 568/2017 RGE**  
**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Paolo Luciano Ferrari

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

VISTA

l'ordinanza in data 10 aprile 2019 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che **il giorno 6 settembre 2019 alle ore 09:00** presso i locali del Tribunale di Brescia, Via Gambara n. 40, Piano 1<sup>^</sup>, Aula n. 1.87 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.

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 (ex lotti 1-2 della perizia)**

*piena proprietà*

**In Comune di MARCHENO (BS) via G. Zanardelli**

Lotto costituito da

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**

L'appartamento è posto al piano secondo dell'edificio sito in Via Giuseppe Zanardelli a Marcheno. L'accesso pedonale avviene attraverso via G. Zanardelli, quello carroia da una diramazione di via G. Zanardelli.

**AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO**

L'autorimessa è posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Via G. Zanardelli a Marcheno. L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dal cancello prospiciente la diramazione della via G. Zanardelli.

#### **DATI CATASTALI:**

**Sezione NCT - Foglio 18 Particella 575 Sub. 28** via Giuseppe Zanardelli, piano 2, Categoria A/2 classe 4 vani 3, superficie catastale 58 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, Rendita euro 154,94 (l'appartamento).

**Sezione NCT - Foglio 18 Particella 575 Sub. 46**, via Giuseppe Zanardelli, piano S1 categ. C/6 classe 3 consistenza mq. 15 superficie catastale mq. 18, Rendita euro 15,49 (l'autorimessa).

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c., tra queste quelle identificate dai mappali 575 sub. 1 (bene non censibile – galleria ad uso pubblico – comune ai subb. Da 6 a 31 e da 53 a 56); 575 sub. 2 (bene non censibile – tunnel – comune ai subb. Da 6 a 56); 575 sub. 4 (bene non censibile – scala – comune ai subb. 8, 9, da 14 a 19 e da 24 a 29) del foglio 18 sezione NCT del catasto fabbricati.

Il tutto come pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cristina Scutra di Gardone Val Trompia il 31 maggio 2005 repertorio 71541/13341, trascritto a Brescia il 14 giugno 2005 ai n. 31083/18401 al quale si rinvia per quanto in esso precisato tra cui la destinazione ad uso pubblico, convenuta col Comune di Marcheno, della galleria posta al piano terra identificata con il mappale 575 sub. 1.

Gli immobili in oggetto sono interessati dal piano urbanistico particolareggiato regolato dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Marcheno il data 28/1/2002 rep. 524 del Segretario Comunale, registrata a Gardone Val Trompia l'8/2/2002 al n. 268 serie 1 pubbl.

Come indicato in perizia, l'immobile pignorato risulta occupato dalla proprietà

Dalla relazione di stima si evince che l'edificio di cui si compongono le unità immobiliari poste in vendita è stato edificato con le seguenti autorizzazioni edilizie messe a disposizione dal Comune di Marcheno:

Concessione Edilizia n. 102/02 del 28.10.2002, Concessione Edilizia n. 12/03 del 11.06.2003, DIA n. 93/04 del 27.07.2004 prot. n. 5890, DIA n. 44/05 del 18.04.2005 prot. n. 3171, Certificato di Agibilità prot. n. 8332 del 17.10.2006 e Certificato di Agibilità prot. n. 3476 del 17.04.2008.

Situazione urbanistica: Zona B1 "Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto zona B1"

Vincoli paesaggistici: Ambito di rispetto dai fiumi D. lgs. 42/2004 art. 142 lettera c.

Il CTU dichiara la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il CTU dichiara la non corrispondenza catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per l'appartamento al piano secondo con le seguenti motivazioni: difformità partizione interna verticale segnata in planimetria nel soggiorno ma non presente sul posto. Si ritiene opportuno rifare la planimetria catastale al costo presunto di euro 500,00.

Il CTU dichiara di non avere potuto accedere al box pertanto non è stato possibile esprimersi in ordine alla conformità catastale. La superficie è stata dedotta dalla visura catastale.

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

Si fa presente che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

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 30 giugno 2017, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Gravami in essa indicati:

- ipoteca volontaria iscritta il 14/6/2005 ai n. 31084/7660

- pignoramento immobiliare trascritto il 9/6/2017 ai n. 25686/15441

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 30/6/2017 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, ricorrerone 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.

**PREZZO BASE Euro 65.150,00=.**

**RILANCIO MINIMO Euro 800,00**

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

\* \* \*

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

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **dalle ore 10.00 alle ore 13.00 del giorno 5 settembre 2019. (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista Delegato in Brescia via Aurelio Saffi n.1 , 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 è 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 "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 568/17 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:

1) l'indicazione dei 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 minorenni, 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 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.;
- 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".

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 6 settembre 2019 alle ore 9.00** Presso i medesimi locali del Tribunale di Brescia, 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 800,00**

#### **Prezzo base**

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di EURO 65.150,00

#### **Offerta minima**

Il prezzo potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base e pertanto l'offerta minima per il Lotto potrà essere di €48.862,50

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 cpc, 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 cpc, 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 cpc 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 residuo prezzo, 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 cpc**, con assegno circolare italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale o assegno postale vidimato intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 568/17 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 "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 568/17 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 potrà 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 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 "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 568/17 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 "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 568/17 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. 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).

E' altresì possibile prenotare la visita dell'immobile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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, 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  
I moduli per la presentazione delle offerte potranno essere prelevati collegandosi al sito:  
[www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it)

\* \* \*

Lì, 28 maggio 2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Paolo Luciano Ferrari