

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 712/2018

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Stefano Formenti, con studio in Brescia, via Aurelio Saffi n. 16, 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.,

AVVISA

che il **giorno 06/09/2019 alle ore 10:00 presso** i locali del Tribunale di Brescia, Via Gambara n. 40, scala A, Piano 1, Aula n. 1.87 procederà alla **VENDITA MEDIANTE OFFERTA D'ACQUISTO SENZA INCANTO**, ex art. 571 c.p.c., **dei seguenti beni immobili**, 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

Piena proprietà per 1/1

Trattasi, ex perizia, di compendio immobiliare ubicato in **comune di Darfo Boario Terme (BS)** - Via Virgilio, n. 26, costituito da un appartamento con cantina esclusiva e solaio comune (immobile "A") posto al piano rialzato di una palazzina residenziale e da una autorimessa fuori terra (immobile "B") ubicata nel cortile del medesimo edificio, catastalmente identificati nel Comune Censuario di Darfo Boario Terme (BS) come segue:

Catasto Fabbricati, sezione DAR, Foglio 7:

- **particella 5673, sub. 2, Via Corna piano T-3, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 326,66**
- **particella 6476, sub. 2, Via Virgilio n. 26 piano T, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 11, R.C. Euro € 45,45**

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, così come pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita redatto dal notaio Luigi Raffaele D'Agostino in data 28 aprile 2010 nn.ri 16363/5785 di repertorio, trascritto a Breno il 21 maggio 2010 ai nn.ri 4056/3047.

Il compendio risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Vengono citati in perizia i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 376 rilasciata in data 08/05/1989 per i box realizzati nel cortile comune;
- Certificato di agibilità n. 376 rilasciato in data 08/05/1989, relativo a più autorimesse comprendente pure l'immobile staggito;
- D.I.A. prot. 7255 presentata in data 27/03/2008 per "lavori di sostituzione del manto di copertura in Eternit e ripristino degli strati di intonaco ammalorati relativamente ai prospetti Nord e Sud".

L'intero complesso immobiliare e le aree annesse risultano classificati nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona urbanistica "Zona residenziale di completamento B3" disciplinato dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il perito ha riscontrato difformità dal punto di vista edilizio e catastale: *"si deve registrare la non coincidenza con la attuale distribuzione interna all'immobile "A" riscontrata all'atto del sopralluogo e dei rilievi ivi condotti. In particolare sono state rimosse alcune pareti che dividevano gli spazi della zona giorno e si è chiusa con serramento la veranda posta sul lato est. Il solaio comune a piano sottotetto è stato diviso per mezzo di una parete in mattoni [...] Le irregolarità edilizie riscontrate sono comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia attualmente, sono pertanto sanabili. Si stima che il costo per la regolarizzazione dell'abuso, comprensivo di sanzione e spese tecniche per la pratica edilizia si possa determinare in euro 2.500,00"*.

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.

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in data 30/04/2019, con l'impegno a liberare l'immobile entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Nella CTU non risulta alcuna menzione in merito ad eventuali oneri condominiali scaduti. 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.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

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 17/09/2018, 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 17/09/2018 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.

PREZZO BASE Euro 95.000,00= (novantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA Euro 71.250,00= (settantunomiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00= (mille/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 05/09/2019**, presso lo studio del Professionista Delegato in Brescia, via Aurelio Saffi n. 16, 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 RGE 712/2018 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 minorenni, 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**;
- 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 06/09/2019 alle ore 10:00 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 1.000,00.**

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta presentata per quel lotto**, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche in caso di sua mancata presenza all'udienza fissata;
- **in presenza di più offerte presentate per quel lotto**, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, 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 ¼ 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 € 95.000,00 (il 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 € 95.000,00 (il 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.

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 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 "**Procedura Esecutiva RGE 712/2018 Tribunale di Brescia**".

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 "**Procedura Esecutiva RGE 712/2018 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 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 "**Procedura Esecutiva RGE 712/2018 Tribunale di Brescia**".

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

* * *

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>;
 - avviso di vendita per estratto sui quotidiani di informazione locali "Giornale di Brescia" e "Bresciaoggi".
- 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. 030.2070173 – fax 030.2070671 – email: stefano.formenti.bs@gmail.com.

I moduli per la presentazione delle offerte sono reperibili al seguente URL: www.avdelbrescia.it.

* * *

Brescia, 13 giugno 2019

Il Professionista Delegato
Avv. Stefano Formenti