

**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
CAUSA DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA
R.G. n. 19696/2017 (1109-18)
vertente fra

attore

CONTRO

convenuti contumaci

incardinata nell'ambito della **Procedura Esecutiva Immobiliare**

Tribunale di Brescia

RG n. 590/2011

promossa da

contro

a cui è stata riunita la p.es. n.ro

55/2013

promossa da

contro

con l'intervento di:

creditore iscritto notiziato, ma non intervenuto:

Il sottoscritto dr. **GIOVANNI BATTISTA CALINI**, notaio in BRESCIA, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via Ugo La Malfa, 4, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

VISTO

il provvedimento in data 28/02/2018 con il quale il Giudice Istruttore lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di proprietà delle parti in causa, nella perizia prodotta nella correlata procedura esecutiva, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando, come di seguito descritti.

Piena proprietà.

in **Comune di BRESCIA** - Nel fabbricato di vecchia costruzione di Vicolo delle Nottole n.1.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento al piano primo, il tutto censito al

Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 118

mapp. 302 sub 502 cat. A3 - cl. 5 - vani 4 - R.C.Euro 423,49

(già mappale del fg.5 n.2746/502)

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto alle parti in forza dell'atto di compravendita in data 15 settembre 2004 n.ro 27631/5623 di rep notaio dr.ssa Esposito.

Dalla perizia agli atti della correlata procedura esecutiva si evince che " il fabbricato in oggetto è stato certamente realizzato anteriormente al 1 settembre 1967; prima che l'immobile pervenisse agli attuali intestatari, esso, nella stessa consistenza e composizione attuale, era adibito ad ufficio; dai precedenti proprietari fu fatta richiesta al Comune di Brescia di cambio di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, da commerciale/direzionale a residenziale, in data 25 agosto 2004 - boll. N. 04/034840.

In data 6 settembre 2004 il Comune di Brescia ha ritenuto ammissibile tale richiesta".

Dalla perizia agli atti si evince che, all'epoca della redazione della relazione di stima, l'alloggio era utilizzato da un gruppo di cittadini extracomunitari, non meglio identificabili, probabilmente connazionali delle parti.

Tale utilizzo per quanto è stato possibile accertare, non risulta supportato da alcun titolo formale.

Il Giudice, a seguito della relazione del Custode, ha ordinato la liberazione dell'immobile.

Risultano inevase spese condominiali.

Trattandosi di divisione endoesecutiva di beni caduti in comunione, si precisa quanto segue:

- alla procedura esecutiva n.ro 590/2011, radicata dal Condominio nei soli confronti della signora ***, per la propria quota di competenza pari ad 1/2 della piena proprietà, veniva poi riunita la p.es n.ro 55/2013, sempre promossa dal condominio, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili in oggetto.

La procedura n. 55/2013 veniva instaurata contro la signora **** per la quota di competenza, nonché quale erede del marito per la quota così come accresciuta a seguito del decesso dello stesso (deceduto il 28/1/2009), nonché contro gli i figli, tutti nella loro qualità di eredi del Signor ****;

- non risultando trascritta nè la denuncia di successione in morte del signor *** nè la correlata accettazione di eredità del Signor *** (deceduto il 28/1/2009) il GE mandava ai creditori per le determinazioni del caso;

- il creditore ipotecario di primo grado, già intervenuto nelle esecuzioni in oggetto e vantando un credito derivante da contratto di mutuo garantito da ipoteca volontaria accesa in data 8/11/2004 e concessa da entrambi i coniugi sull'intera proprietà del bene staggito, promuoveva giudizio ex art. 749 c.p.c;

- non essendo nessuno dei soggetti interessati comparso, veniva richiesta la nomina del Curatore dell'eredità giacente (relativamente alla quota di 1/2 del de cuius), che veniva nominato con provvedimento del 2/4/2017.

Il creditore ipotecario promuoveva quindi, all'interno delle citate procedure esecutive, giudizio di divisione endoesecutivo ex art.601 ss del c.p.c. e il GE sospendeva la procedura esecutiva.

Istruita la causa, il G.I., "dato atto che gli eredi non hanno accettato l'eredità di ****e che pertanto è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il dott. ***ritenuta la necessità di procedere pertanto alla vendita dell'intero" con provvedimento del 28/2/2018 delegava le operazioni di vendita al sottoscritto notaio.

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

* ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 8/11/2004 ai n.ri 51445/12106 a favore di parte attrice (nonchè creditore intervenuto nelle correlate p.es.) e contro l'esecutata ed il comproprietario (poi deceduto), gravante la piena proprietà dell'immobile in oggetto;

* ipoteca legale iscritta a Brescia il 24/5/2007 ai n.ri 29923/7306 contro la quota di 1/2 (una metà) del signor *****;

*pignoramento trascritto a Brescia il 10/6/2011 ai n.ri 24755/15184 a favore del creditore procedente nella p.es. 590/2011 e contro la sola quota di 1/2 della signora *****;

*pignoramento trascritto a Brescia il 1/2/2013 ai n.ri 4035/2663 a favore del creditore procedente nella pes riunita n. 55/2013 per la piena proprietà contro la signora **** e contro gli eredi del signor *****;

Si evidenzia che:

* non risulta trascritta la denuncia di successione per quota di 1/2 del signor ***;

* non risulta trascritta la domanda giudiziale per divisione.

OFFERTA IN BUSTA CHIUSA (ASTA SENZA INCANTO)

Prezzo base: Euro 136.000,00
Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta
Rilancio Minimo: 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 stauiscono alla data del 15/5/2013, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c. prodotta nella procedura esecutiva e alla data del 28/2/2019.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata 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

I VENDITA IN BUSTA CHIUSA

1) la vendita avrà luogo il giorno **MERCOLEDÌ 25 settembre 2019** alle ore 09,00 e segg ., con le modalità di cui all'art. 571 c.p.c., presso i locali del Tribunale di Brescia, Via Gambara n. 40;

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; l'offerta non sarà considerata efficace se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base di **€ 136.000,00**); l'offerta dovrà essere accompagnata da una **cauzione non inferiore al decimo 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 RG**, dalle ore 9.00 alle ore 11.00 del giorno **MARTEDÌ 24 settembre 2019** presso gli uffici dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, Via Ugo La Malfa n. 4, Brescia;

4) in caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà comunque all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente. Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di **€ 136.000,00**), la stessa è senz'altro accolta.

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.;

5) In presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi partendo dall'offerta più alta (rilancio minimo come sopra indicato di € 1.400,00).

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 € 136.000,00 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 € 136.000,00 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;

A) **L'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro il termine improrogabile di 120 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 RG**, da depositarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive;

B) 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 in tale caso l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine improrogabile di 120 giorni;

C) 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 correlata procedura esecutiva;

D) 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 causa RG e del professionista delegato;

E) 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 portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;

b) 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);

c) 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.

F) **custode nominato** in sostituzione delle parti 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);

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

G) 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;

H) 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;

I) se la vendita risulterà deserta, si procederà con successivo avviso alla II vendita in busta chiusa, previa riduzione di 1/4 del prezzo base;

L) 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 sono necessari i seguenti documenti:

1. copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;

2. dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;

3. fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale.

- 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.I. o dal Cancellieri o dal GI, 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 26/7/2019

Il notaio delegato
dr. GIOVANNI BATTISTA CALINI

