

**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 PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 1255/2016 (638-18) vm**

**promossa da**

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A con l'avv. Virginio Vilardi**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto dr. **VALERIO CARPENTIERI**, notaio in NAVE, 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 04/07/2018 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutata, in perizia, 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 DARFO BOARIO TERME** - Frazione Bessimo Superiore - Via Statale snc. Trattasi, ex perizia, di:

- un fabbricato rurale di due piani fuori terra ed un piano sottotetto, la cui costruzione risale ai primi del '900. Il perito precisa che il fabbricato staggito risulta, da decenni, in stato di abbandono (privo di acqua e corrente) e che non è più in possesso delle caratteristiche necessarie all'abitabilità;

- di tre terreni ubicati in zona agricola adiacenti l'uno all'altro e raggiungibili dalla strada accedendo alla corte comune alla proprietà di cui al mapp. 704, delimitati da un muro.

I mappali 702 e 703 sono prati e presentano una giacitura in leggero declivio.

Il mappale 1156 è pianeggiante ed ha una destinazione prevalente prato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. BES - Fg. 4**

**mapp. 704 sub 1** cat. A/4 - cl. 4 - vani 10 - R.C.Euro 371,85

(già mapp. 540 sub 1)

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

**Catasto Terreni - Fg. 1**

**mapp. 702** - vigneto cl. 1, ha. 00.28.80, RD Euro 23,80, RA Euro 14,13

**mapp. 703** - vigneto cl. 1, ha. 00.49.10, RD Euro 40,57, RA Euro 24,09

**mapp. 1156** - prato cl. 1, ha. 00.42.00, RD Euro 17,35, RA Euro 13,01

nei confini di mappa e di fatto.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 12 ottobre 2009 n. 245 di rep., trascritto a Breno in data 9 marzo 2010 ai nn. 1431/996.

Dalla relazione ventennale atti della procedura, emerge, nel ventennio, un passaggio di provenienza mortis causa per cui non risulta trascritta alcuna denuncia di successione o accettazione espressa o tacita di eredità.

Dalla perizia di stima agli atti della procedura si evince che per il fabbricato in esame non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia di stima agli atti - in corso di rinnovo - si evince che i mappali 702-703-1156 ricadono in Zona E1 agricola, parte in Zona destinata a Nuova viabilità e allargamenti stradali e parte in Zona SP4 Parcheggi pubblici (servizi da realizzare).

L'area risulta:

- parzialmente all'interno delle aree per servizi mortuari cimiteriali;

- in Zona 3c, h, u, 3z, h, 3z, k, 2u, k e 2h, u della componente geologica, idrogeologica e sismica. Il perito segnala che, per ragioni di sicurezza, non è potuto accedere all'interno del fabbricato staggiato.

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

Prezzo base: Euro 98.000,00  
Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta  
Rilancio Minimo: Euro 1.000,00

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 statuiscano alla data del 13 gennaio 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 13 gennaio 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, 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 23 gennaio 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, scala A, piano 1°, aula n. 1.87;

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 **€ 98.000,00**; 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 procedura**, dalle ore 9.00 alle ore 11.00 del giorno **MARTEDÌ 22 gennaio 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 **€ 98.000,00**, 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 € 1.000,00).

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 € 98.000,00 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 € 98.000,00 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 procedura**, da depositarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive; qualora nella procedura fosse presente un credito derivante da un mutuo fondiario, l'aggiudicatario provvederà entro **il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione**, a versare direttamente all'istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito per capitale, interesse, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.lgs n. 385/93 consegnando alla suddetta Associazione la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario non raggiunga il prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare **nel termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, in assegno circolare non trasferibile **intestato al notaio delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di procedura**, da depositarsi presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive; **nel caso in cui l'istituto creditore non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario**, quest'ultimo dovrà versare, **entro il termine improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**, il saldo di aggiudicazione 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 procedura;

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 procedura esecutiva 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. (essendo state emanate le specifiche tecniche ed essendo lo stesso operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater d.a.c.p.c. e dell'art. 18 bis DPR 115/02);

b) sul sito <http://www.astegiudiziarie.it> e <http://anpe.bresciaonline.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 del debitore 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](http://WWW.IVGBRESCIA.COM) nella sezione "Prenota Visita Immobile"; per informazioni IVG Brescia (tel. 030 34 84 10);

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](http://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: 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;
- 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.E. o dal Cancellieri o dal G.E, 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, li 24/10/2018

Il notaio delegato  
dr. VALERIO CARPENTIERI