**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**AVVISO DI VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. …/…**

**I VENDITA IN BUSTA CHIUSA**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

Il sottoscritto dott.…., Dottore commercialista in ……….., iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia al n. ………, domiciliato ai fini della presente procedura presso il proprio Studio professionale in ………, Via ……………….,

VISTO

il provvedimento in data … 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 agli esecutati, 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 … - via ….

Trattasi, ex perizia, di un ……………… posto al piano ……………. con …………… di pertinenza.

Il tutto censito al

Catasto Fabbricati - Sez. ... - Fg. …

mapp. … sub … cat. … - cl. … - vani … - R.C. euro …

mapp. … sub … cat. … - cl. … - mq. … - R.C. euro …

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

Il tutto così come pervenuto agli esecutati - in regime patrimoniale di separazione dei beni - in forza di atto di compravendita del … nn. … di rep. Notaio …, trascritto a … il … ai nn. …, atto al quale si rinvia per tutto quanto in esso contenuto.

Dalla perizia di stima agli atti della procedura si evince che il fabbricato, di cui è parte l'immobile in esame, risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Richiesta di concessione edilizia con contributo protocollo n. … del … depositata presso il comune di …;

- Concessione edilizia con contributo n. … del ...;

- Certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Brescia al protocollo n. … del … trasmesso per opportuna conoscenza la comune di ….;

- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità del … di cui non viene segnalato il protocollo di entrata;

- Certificato di abitabilità in capo alla pratica edilizia n. … del … rilasciata il …;

Il perito ha rilevato alcune difformità edilizio-urbanistiche e catastali, meglio precisate alle pagine … della perizia di stima in atti, a cui si fa altresì espresso rinvio per l'individuazione della pratica in sanatoria e dei relativi costi.

Si precisa che i suddetti costi sono stati sottratti dal valore finale dell'immobile.

Risultano spese condominiali inevase.

Dalla relazione del Custode giudiziario del …, l'immobile in esame risulta libero; le chiavi sono nella disponibilità del custode.

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 …, 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 … 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

Prezzo Base: euro …

Rilancio Minimo Obbligatorio: euro …

DA' AVVISO

1) la vendita avrà luogo il giorno venerdì *29 marzo 2019* alle ore *09,00*, 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

* ***(NEL CASO DI ASTA TRADIZIONALE)*** offerta in busta chiusa e senza segni di riconoscimento per un prezzo almeno pari ad euro … accompagnata da una cauzione almeno pari al 10% 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 professionista delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di procedura, dalle ore *9 alle ore 11 del giorno giovedì 28 marzo 2019*, presso lo Studio in cui il professionista delegato è domiciliato;
* **(NEL CASO DI ASTA TELEMATICA)** formulare l’offerta esclusivamente tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita telematica **(da indicare a cura del Professionista),** e andrà inviata, entro lo stesso termine indicato al precedente punto 11, all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Il bonifico della cauzione, pari al 10% percento del prezzo offerto dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura intestato a “PEI n. …/….Nome del Professionista delegato” utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT ………

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

4) in caso di presentazione di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione anche in assenza dell’offerente. Se l’offerta è pari o superiore al prezzo base di euro … la stessa è senz’altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo sopra indicato fino ad un massimo del 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 euro …).

**(*Nel caso di Asta telematica i rilanci dovranno essere effettuati mediante il portale del gestore identificato nell’ordinanza di vendita.* )**

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 euro … non si farà luogo alla vendita e si procederà all’assegnazione.

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 euro …, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588.

6) in mancanza di offerte si procederà con nuovo avviso ad ulteriore vendita in busta chiusa, al prezzo base della precedente vendita, previa riduzione di 1/4; se anche detta vendita in busta chiusa risulterà deserta, si procederà con un ulteriore avviso in busta chiusa previa riduzione di 1/4;

7) presentata l'offerta la stessa non può essere ritirata; e, in caso di gara, se l'offerente non si presenta l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;

8) l'aggiudicatario definitivo dovrà versare entro il termine improrogabile di giorni 120 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 professionista delegato con l'indicazione tra parentesi, del numero di procedura, da depositarsi presso presso lo Studio in cui il professionista delegato è domiciliato.

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 al professionista delegato 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 professionista delegato con l'indicazione, tra parentesi, del numero di procedura, da depositarsi presso lo Studio in cui il professionista delegato è domiciliato; 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 lo Studio in cui il professionista delegato è domiciliato.

9) 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 anche in tale caso l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo nel termine improrogabile di giorni 120, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., al fine di permettere alla banca mutuataria l'espletamento delle relative formalità; l'elenco delle banche aderenti alla convenzione è pubblicato sul sito internet http://www.astegiudiziarie.it;

10) 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;

11) l'importo della cauzione, delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione saranno depositati dal professionista delegato su libretto di deposito bancario o conto corrente, con indicazione della procedura esecutiva;

12) la pubblicità della vendita sarà effettuate a cura del professionista 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) sui siti 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;

13) il custode nominato in sostituzione del debitore è l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.COV. Srl in persona di …, 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);

14) 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 professionista delegato 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;

15) 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;

16) Si produce di seguito l’elenco dei documenti che dovranno obbligatoriamente essere allegati alla offerte:

- domanda di partecipazione;

- marca da bollo di Euro 16,00 (**Nel caso di asta telematica il pagamento del bollo di Euro 16,00 va effettuato telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia** [**http://pst.giustizia.it**](http://pst.giustizia.it) **sezione pagamenti e allegando l’apposita ricevuta all’offerta telematica);**

- 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 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 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 20 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 (***Nel caso di asta telematica, contabile del bonifico effettuato a titolo cauzione) ;***

- 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.

***Nel caso di asta telematica la suddetta documentazione dovrà essere allegata al modulo telematico di presentazione dell’offerta (vedasi punto 3))***

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, lì …/2019

Il professionista delegato