

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Volontaria giurisdizione

22802/2024

I ESPERIMENTO DI VENDITA

con incanto

Il sottoscritto dott. **FRANCESCO AMBROSINI**, notaio in Brescia, con studio in Brescia, Via Solferino 55/M, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via S. Zeno, 99/a, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

VISTO

il provvedimento in data 15 febbraio 2025 con il quale il Tribunale, in composizione collegiale, lo ha delegato alle operazioni di vendita mediante incanto dei beni ereditari della procedura N.G.V. 22802/2024,

AVVISA

che il giorno **GIOVEDÌ 16 OTTOBRE 2025, alle ore 10:00 e segg.**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con incanto del compendio in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia;

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1

Piena proprietà.

in **Comune di BRESCIA** - Via Repubblica Argentina n.114.

Trattasi, ex perizia, di appartamento al quarto ed ultimo piano del "Condominio Argentina", con cantina ed autorimessa al piano seminterrato, il tutto censito al:

Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 175

mapp. 289 sub. 14 P. S1-4, cat. A/2 - cl. 5 - vani 6,5 - R.C. Euro 1.007,09

mapp. 289 sub. 105 P. S1, cat. C/6 - cl. 7 - mq. 17 - R.C. Euro 90,43

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

Titoli di provenienza:

- successione testamentaria apertasi in data 14 agosto 2016 - denuncia reg. a Brescia 2 in data 20 agosto 2018 n.59726 vol. 88888, trascritta a Brescia in data 5 settembre 2018 ai nn. 39343/25457 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data 3 aprile 2017 ai nn. 14296/8562);
- successione testamentaria apertasi in data 5 maggio 2021 - denuncia reg. a Brescia 2 in data 10 gennaio 2021 n.564582 vol. 88888, trascritta a Brescia in data 17 gennaio 2022 ai nn. 1102/655 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data 29 settembre 2021 ai nn. 45883/30549).

Con riferimento al giudizio di regolarità catastale, il perito dichiara: *"situazione catastale conforme allo stato di fatto dei luoghi e/o in presenza di lievi difformità al distributivo interno"* (si rinvia alle pagine 24 e 25 della perizia, anche per quanto riguarda i costi preventivati dal CTU per la regolarizzazione).

Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia, il perito dichiara: *"immobile sommariamente conforme ai provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di modeste difformità che di fatto non pregiudicano ed impattano, in forma significativa, sugli indici stereometrici e planivolumetrici"* (si rinvia alla pagina 27 della perizia, anche per quanto riguarda i costi preventivati dal CTU per la regolarizzazione).

Si rinvia alla pagina 26 della perizia per i titoli autorizzativi esaminati dal perito.

Il compendio risulta occupato dalla proprietà.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base: Euro 130.000,00

LOTTO 2

Quota di godimento plurimo turnario di 2/52, periodo dal 4 al 18 febbraio.

in **Comune di RAPALLO** - Fraz. San Michele Pagana - Via Pietrafredda snc.

Trattasi, ex perizia, di appartamento al piano terzo, con posto auto al piano terra, il tutto censito al:

Catasto Fabbricati - Fg. 34

mapp. 962 sub. 248 z.c. 1, P. 3, cat. A/2 - cl. 4 - vani 3 - R.C. Euro 759,19

mapp. 734 sub. 24 z.c. 1, P. T, cat. C/6 - cl. 1 - mq. 12 - R.C. Euro 48,96

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

Titoli di provenienza:

- successione testamentaria apertasi in data 14 agosto 2016 - denuncia reg. a Brescia 2 in data 20 agosto 2018 n.59726 vol. 88888, trascritta a Chiavari in data 4 settembre 2018 ai nn. 8441/6693 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Chiavari in data 3 aprile 2017 ai nn. 2880/2208);

- successione testamentaria apertasi in data 5 maggio 2021 - denuncia reg. a Brescia 2 in data 10 gennaio 2021 n.564582 vol. 88888, trascritta a Chiavari in data 13 gennaio 2022 ai nn. 292/228 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Chiavari in data 29 settembre 2021 ai nn. 10544/8453).

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base: Euro 7.000,00

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 statuiscono alla data del 23 aprile 2024, 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 23 aprile 2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente agli immobili oggetto di vendita, non è stato verificato lo stato degli impianti. Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita giudiziaria non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa a **Brescia, in Via San Zeno 99/A**, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive (sportello aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 17:00), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 15/10/2025** (con la precisazione che gli uffici resteranno chiusi dal giorno 08/08/2025 al giorno 31/08/2025 compresi).

La domanda di partecipazione è scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione modulistica.

L'offerta, debitamente compilata e sottoscritta, dovrà essere accompagnata dai seguenti documenti:

- domanda di partecipazione, scaricabile dal sito www.anpebrescia.it nella sezione modulistica;
- marca da bollo di Euro 16,00;
- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

inoltre, per i cittadini stranieri, sono necessari i seguenti documenti:

- 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;
- dichiarazione del/degli offerente-/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso/i offerente/i;
- fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;

inoltre, per le persone giuridiche, sono necessari i seguenti documenti:

- visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativemente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l'accettazione della carica).
- in caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- 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;

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.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Prezzo base di vendita pari a:

LOTTO 1: €. 130.000,00

LOTTO 2: €. 7.000,00

oltre imposte di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;

L'esame delle proposte di acquisto e l'eventuale gara avverranno a cura del notaio, dott. Francesco Ambrosini, **presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive** a Brescia, in Via San Zeno n.99/A, a partire dalle ore 10:00 del **giorno 16/10/2025**; con la precisazione che il giorno precedente, alle ore 18:00, verrà pubblicato sul sito internet www.anpebrescia.it l'orario in cui verrà bandita l'asta.

In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con **rilancio minimo obbligatorio** di:

LOTTO 1: €. 1.500,00

LOTTO 2: €. 500,00

Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima.

In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci, o la vendita con incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, fisserà nuovo esperimento di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura N.V.G. 22802/2024 - Tribunale di Brescia al seguente IBAN: IT81K0333211200000002468871**.

Il bonifico, con causale **"N.V.G. n.22802/2024, cauzione lotto ____ (1 o 2)"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita.

Qualora, il giorno fissato per la vendita, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre all'importo del fondo spese che sarà quantificato dal professionista delegato per l'attività di trasferimento e delle imposte previste *ex lege*.

Si precisa che l'anzidetto termine di 120 giorni non risulta soggetto alla sospensione feriale.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato trasmettendo copia delle contabili di avvenuti bonifici all'indirizzo di posta elettronica info@anpebrescia.it.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ex art. 585, quarto comma, c.p.c. (modulo antiriciclaggio).

Il modulo antiriciclaggio, debitamente compilato e sottoscritto, dovrà essere consegnato dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla fotocopia della carta di identità in corso di validità, presso i locali dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. (modulo antiriciclaggio), il giudice, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 584 c.p.c., avvenuto l'incanto, vi è la facoltà di presentare offerte d'acquisto migliorative entro e non oltre il termine perentorio di 10 giorni; tali offerte non saranno ritenute efficaci se il prezzo offerto non supererà di almeno 1/5 quello raggiunto nell'incanto; tali offerte dovranno essere accompagnate da una cauzione di somma pari al doppio della cauzione versata per l'incanto (Lotto 1: €. 26.000,00 - Lotto 2 €. 1.400,00).

Tali offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con le medesime modalità riportate alla sezione "MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO" del presente avviso di vendita.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il domicilio in epigrafe.

Il pagamento integrale e tempestivo del prezzo di aggiudicazione, del fondo spese per l'attività di

trasferimento e delle imposte previste *ex lege*, costituisce condizione sospensiva degli effetti ed efficacia della vendita all'incanto; solo a fronte del pagamento sopra indicato, il professionista delegato procederà alla redazione del verbale di aggiudicazione a valere quale verbale di vendita, con modalità e tempi da questo comunicati a parte aggiudicataria.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Per la visita agli immobili oggetto del presente avviso di vendita contattare l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Brescia all'indirizzo visiteimmobili@anpebrescia.it, entro e non oltre il giorno 01/10/2025, avendo cura di specificare nell'oggetto della mail il numero di procedura (NVG 28802/2024) il lotto di interesse e la data d'asta.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il Professionista delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita come segue:

- 1) Portale Vendite Pubbliche;
- 2) pubblicità telematica sul sito www.astegiudiziarie.it, dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;
- 3) Notifiche di legge via PEC.

La partecipazione alla vendita implica, per il soggetto offerente:

- ***La lettura della relazione peritale;***
- ***L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita.***

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Notaio Delegato
dott. FRANCESCO AMBROSINI