TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 342/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa S. Bruno

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Avv. Irene Lavini
25122 Brescia Via Vittorio Emanuele II n. 31 - Tel.030.40071
Mail: avv.irenelavini@studiolegalenicosia.net – Pec: irene.lavini@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 342/2020 VI ESPERIMENTO DI VENDITA Lotti B1,B2,B3,B4,B5 e C

Il Professionista delegato Avv. Irene Lavini,

VISTA

l'ordinanza in data 26 maggio 2021 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **a partire dalle ore 12:00 del giorno 10/09/2025 e fino alle ore 12:00 del giorno 17/09/2025**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione (che potrà essere consultata dall'offerente), che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.
Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel manuale utente pubblicato sul portale dello stesso Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 09/09/2025** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1 (identificato in perizia come Lotto B1)

Piena proprietà per 1/1

in Comune di Torbole Casaglia (BS), Via Cesare Battisti n. 27.

Trattasi, ex perizia, di posto auto scoperto, facente parte del condominio "Cascina Corte Grande", sito in zona urbana centrale.

Il tutto censito al:

Comune di Torbole Casaglia

Sez. NCT - Foglio 16 - Mappale 158 - Subalterno 711 - Categoria C/6 – cl. 2 - mq. 13 - RC Euro 26,86;

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c.

Il tutto come pervenuto a parte esecutata in forza di:

- atto di compravendita in data 19 dicembre 2005 a rogito Notaio Aldo Garioni n. 43548 /17975 di Rep., trascritto a Brescia il 22 dicembre 2005 ai n.ri 74334/45500.

Come anche indicato in perizia **l'immobile risulta libero.**

Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene in esame è stato edificato successivamente al 1967 e risulta interessato dai seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 2633 in data 21/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente concessione edilizia in data 10/01/2003 prot. n. 203;
- Concessione edilizia n. 2657/2002 Conc. n. 10379 di protocollo in data 12/09/2002;
- Concessione in sanatoria rilasciata in data 29/05/2003 al n. 2670/2003 e n. 5213 di protocollo;
- Certificato Abitabilità prot. n. 1558 del 10/02/2004.

Per i titoli autorizzativi esaminati dal perito si rimanda alla relazione di stima.

Il perito nominato non ha riscontrato irregolarità edilizio-urbanistiche ed ha dichiarato nella propria relazione peritale la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Nella perizia (recante la data del 23.04.2021), inoltre, è precisato che alla data del 04/02/2020 risultano oneri condominiali scaduti per circa Euro 10,00.

Assunte ulteriori informazioni dall'Amministratore Condominiale alla data del 23/07/2024, quest'ultima riferisce che risultano complessivamente per i Lotti da B1 a B5, spese condominiali ordinarie e/o straordinarie arretrate relative alle gestioni precedenti per Euro 329,77.

In ogni caso si precisa che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23/10/2020 e rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale verifica al fine di ottenere aggiornamenti inerenti ai pesi che gravano sull'immobile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda – anche per le condizioni del bene - alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO BASE Euro 1.305,18=.

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

OFFERTA MINIMA Euro 978,89=.

RILANCIO MINIMO Euro 150,00=.

CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

**

LOTTO 2 (identificato in perizia come Lotto B2)

Piena proprietà per 1/1

in Comune di Torbole Casaglia (BS), Via Cesare Battisti n. 27.

Trattasi, ex perizia, di posto auto scoperto, facente parte del condominio "Cascina Corte Grande", sito in zona urbana centrale.

Il tutto censito al:

Comune di Torbole Casaglia

Sez. NCT - Foglio 16 - Mappale 158 - Subalterno 712 - Categoria C/6 – cl. 2 - mq. 13 - RC Euro 26,86;

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c.

Il tutto come pervenuto a parte esecutata in forza di:

- atto di compravendita in data 19 dicembre 2005 a rogito Notaio Aldo Garioni n. 43548/17975 di Rep., trascritto a Brescia il 22 dicembre 2005 ai n.ri 74334/45500.

Come anche indicato in perizia **il bene risulta libero, tuttavia, nella relazione stessa viene precisato che sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura "parcheggio privato".**

Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene in esame è stato edificato successivamente al 1967 e risulta interessato dai seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 2633 in data 21/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente concessione edilizia in data 10/01/2003 prot. n. 203;
- Concessione edilizia n. 2657/2002 Conc. n. 10379 di protocollo in data 12/09/2002;
- Concessione in sanatoria rilasciata in data 29/05/2003 al n. 2670/2003 e n. 5213 di protocollo;
- Certificato Abitabilità prot. n. 1558 del 10/02/2004.

Per i titoli autorizzativi esaminati dal perito si rimanda alla relazione di stima.

Il perito nominato non ha riscontrato irregolarità edilizio-urbanistiche ed ha dichiarato nella propria relazione peritale la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Nella perizia (recante la data del 23.04.2021), inoltre, è precisato che alla data del 04/02/2020 risultano oneri condominiali scaduti per circa Euro 10,00.

Assunte ulteriori informazioni dall'Amministratore Condominiale alla data del 23/07/2024, quest'ultima riferisce che risultano complessivamente per i Lotti da B1 a B5, spese condominiali ordinarie e/o straordinarie arretrate relative alle gestioni precedenti per Euro 329,77.

In ogni caso si precisa che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23/10/2020 e rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale verifica al fine di ottenere aggiornamenti inerenti ai pesi che gravano sull'immobile.

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.
Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda – anche per le condizioni del bene - alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO BASE Euro 1.305,18=.

OFFERTA MINIMA Euro 978,89=.

RILANCIO MINIMO Euro 150,00=.

CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

**

LOTTO 3 (identificato in perizia come Lotto B3)
Piena proprietà per 1/1
in Comune di Torbole Casaglia (BS), Via Cesare Battisti n. 27.
Trattasi, ex perizia, di posto auto scoperto, facente parte del condominio "Cascina Corte Grande", sito in zona urbana centrale.
Il tutto censito al:
Comune di Torbole Casaglia
Sez. NCT - Foglio 16 - Mappale 158 - Subalterno 721 - Categoria C/6 – cl. 2 - mq. 13 - RC Euro 26,86;
Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c.
Il tutto come pervenuto a parte esecutata in forza di:
- atto di compravendita in data 19 dicembre 2005 a rogito Notaio Aldo Garioni n. 43548/17975 di Rep., trascritto a Brescia il 22 dicembre 2005 ai n.ri 74334/45500.
Come anche indicato in perizia **il bene risulta libero, tuttavia, nella relazione stessa viene precisato che sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura "parcheggio privato".**
Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene in esame è stato edificato successivamente al 1967 e risulta interessato dai seguenti titoli edilizi autorizzativi:
- Concessione edilizia n. 2633 in data 21/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente concessione edilizia in data 10/01/2003 prot. n. 203;
- Concessione edilizia n. 2657/2002 Conc. n. 10379 di protocollo in data 12/09/2002;
- Concessione in sanatoria rilasciata in data 29/05/2003 al n. 2670/2003 e n. 5213 di protocollo;
- Certificato Abitabilità prot. n. 1558 del 10/02/2004.

Per i titoli autorizzativi esaminati dal perito si rimanda alla relazione di stima.
Il perito nominato non ha riscontrato irregolarità edilizio-urbanistiche ed ha dichiarato nella propria relazione peritale la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
Nella perizia (recante la data del 23.04.2021), inoltre, è precisato che alla data del 04/02/2020 risultano oneri condominiali scaduti per circa Euro 10,00.

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

Assunte ulteriori informazioni dall'Amministratore Condominiale alla data del 23/07/2024, quest'ultima riferisce che risultano complessivamente per i Lotti da B1 a B5, spese condominiali ordinarie e/o straordinarie arretrate relative alle gestioni precedenti per Euro 329,77.
In ogni caso si precisa che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.
Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23/10/2020 e rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale verifica al fine di ottenere aggiornamenti inerenti ai pesi che gravano sull'immobile.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.
Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda – anche per le condizioni del bene - alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO BASE Euro 1.305,18=.

OFFERTA MINIMA Euro 978,89=.

RILANCIO MINIMO Euro 150,00=.

CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

**

LOTTO 4 (identificato in perizia come Lotto B4)
Piena proprietà per 1/1
in Comune di Torbole Casaglia (BS), Via Montesuello snc.
Trattasi, ex perizia, di posto auto scoperto, facente parte del condominio "Cascina Corte Grande", sito in zona urbana centrale.
Il tutto censito al:
Comune di Torbole Casaglia
Sez. NCT - Foglio 16 - Mappale 158 - Subalterno 804 - Categoria C/6 – cl. 2 - mq. 12 - RC Euro 24,79;
Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c.
Il tutto come pervenuto a parte esecutata in forza di:
- atto di compravendita in data 19 dicembre 2005 a rogito Notaio Aldo Garioni n. 43548/17975 di Rep., trascritto a Brescia il 22 dicembre 2005 ai n.ri 74334/45500.
Come anche indicato in perizia **il bene risulta libero, tuttavia, nella relazione stessa viene precisato che sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura "parcheggio privato".**
Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene in esame è stato edificato successivamente al 1967 e risulta interessato dai seguenti titoli edilizi autorizzativi:
- Concessione edilizia n. 2633 in data 21/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente concessione edilizia in data 10/01/2003

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

prot. n. 203;
- Concessione edilizia n. 2657/2002 Conc. n. 10379 di protocollo in data 12/09/2002;
- Concessione in sanatoria rilasciata in data 29/05/2003 al n. 2670/2003 e n. 5213 di protocollo;
- Certificato Abitabilità prot. n. 1558 del 10/02/2004.

Per i titoli autorizzativi esaminati dal perito si rimanda alla relazione di stima.
Il perito nominato non ha riscontrato irregolarità edilizio-urbanistiche ed ha dichiarato nella propria relazione peritale la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
Nella perizia (recante la data del 23.04.2021), inoltre, è precisato che alla data del 04/02/2020 risultano oneri condominiali scaduti per circa Euro 10,00.
Assunte ulteriori informazioni dall'Amministratore Condominiale alla data del 23/07/2024, quest'ultima riferisce che risultano complessivamente per i Lotti da B1 a B5, spese condominiali ordinarie e/o straordinarie arretrate relative alle gestioni precedenti per Euro 329,77.
In ogni caso si precisa che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.
Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23/10/2020 e rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale verifica al fine di ottenere aggiornamenti inerenti ai pesi che gravano sull'immobile.
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.
Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda – anche per le condizioni del bene - alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO BASE Euro 1.210,25=.

OFFERTA MINIMA Euro 907,69=.

RILANCIO MINIMO Euro 150,00=.

CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

**

LOTTO 5 (identificato in perizia come Lotto B5)
Piena proprietà per 1/1
in Comune di Torbole Casaglia (BS), Via Montesuello snc.
Trattasi, ex perizia, di posto auto scoperto, facente parte del condominio "Cascina Corte Grande", sito in zona urbana centrale.
Il tutto censito al:
Comune di Torbole Casaglia
Sez. NCT - Foglio 16 - Mappale 158 - Subalterno 807 - Categoria C/6 – cl. 2 - mq. 12 - RC Euro 24,79;
Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c.
Il tutto come pervenuto a parte esecutata in forza di:

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

- atto di compravendita in data 19 dicembre 2005 a rogito Notaio Aldo Garioni n. 43548/17975 di Rep., trascritto a Brescia il 22 dicembre 2005 ai n.ri 74334/45500.

Come anche indicato in perizia **il bene risulta libero, tuttavia, nella relazione stessa viene precisato che sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura "parcheggio privato".**

Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene in esame è stato edificato successivamente al 1967 e risulta interessato dai seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 2633 in data 21/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente concessione edilizia in data 10/01/2003 prot. n. 203;
- Concessione edilizia n. 2657/2002 Conc. n. 10379 di protocollo in data 12/09/2002;
- Concessione in sanatoria rilasciata in data 29/05/2003 al n. 2670/2003 e n. 5213 di protocollo;
- Certificato Abitabilità prot. n. 1558 del 10/02/2004.

Per i titoli autorizzativi esaminati dal perito si rimanda alla relazione di stima.

Il perito nominato non ha riscontrato irregolarità edilizio-urbanistiche ed ha dichiarato nella propria relazione peritale la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Nella perizia (recante la data del 23.04.2021), inoltre, è precisato che alla data del 04/02/2020 risultano oneri condominiali scaduti per circa Euro 10,00.

Assunte ulteriori informazioni dall'Amministratore Condominiale alla data del 23/07/2024, quest'ultima riferisce che risultano complessivamente per i Lotti da B1 a B5, spese condominiali ordinarie e/o straordinarie arretrate relative alle gestioni precedenti per Euro 329,77.

In ogni caso si precisa che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23/10/2020 e rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale verifica al fine di ottenere aggiornamenti inerenti ai pesi che gravano sull'immobile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda – anche per le condizioni del bene - alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO BASE Euro 1.210,25=.

OFFERTA MINIMA Euro 907,69=.

RILANCIO MINIMO Euro 150,00=.

CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

**

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

LOTTO 7 (identificato in perizia come Lotto C)

Piena proprietà per 1/1

in Comune di Torbole Casaglia (BS), Via Adamello snc.

Trattasi, ex perizia, di posto auto scoperto facente parte di un complesso immobiliare sito in zona urbana centrale.

Il tutto censito al:

Comune di Torbole Casaglia

Sez. NCT - Foglio 18 - Mappale 218 - Subalterno 77 - Categoria C/6 – cl. 1 - mq. 16 - RC Euro 28,10;

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c.

Il tutto come pervenuto a parte esecutata in forza di:

- atto di compravendita in data 23 gennaio 2001 a rogito Notaio Aldo Garioni n. 24200/8598 di Rep., trascritto a Brescia il 26 gennaio 2001 ai n.ri 3501/2431.

Come anche indicato in perizia **il bene risulta libero.**

Dalla perizia di stima in atti si evince che il bene in esame è stato edificato successivamente al 1967 e risulta interessato dai seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Variante al permesso di costruire (n. 9/03) pratica n. 38 in data 06/12/2004;
- Variante al permesso di costruire (n. 17/04) pratica n. 45 in data 23/03/2005.

Per i titoli autorizzativi esaminati dal perito si rimanda alla relazione di stima.

Il perito nominato ha riscontrato la difformità edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abitativi edilizi succitati.

Nella relazione stessa viene precisato che nello stato di fatto le strisce colorate sull'asfalto di delimitazione dei posti auto scoperti non sono esattamente conformi alla pratica catastale che ne determina la proprietà. La disposizione in situ è presumibilmente stata realizzata per permettere l'accesso al vialetto pedonale distributivo alle abitazioni adiacenti. Il perito riferisce che non è stato trovato nessun diritto di passaggio che rappresenti tale situazione.

Il perito riferisce che i costi della sanatoria consistono unicamente nel rifacimento delle strisce colorate sull'asfalto di delimitazione dei posti auto.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento di eventuali contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23/10/2020 e rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale verifica al fine di ottenere aggiornamenti inerenti ai pesi che gravano sull'immobile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda – anche per le condizioni del bene - alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO BASE Euro 1.601,81=.

OFFERTA MINIMA Euro 1.201,36=.

RILANCIO MINIMO Euro 200,00=.

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

CAUZIONE ***non inferiore al 10% del prezzo offerto*****.**

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario al Custode, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8 del 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.
Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:

(1) in caso di offerente *persona fisica*: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc, allegandola all'offerta.

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità da allegare all'offerta;

(2) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
In ogni caso 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.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc, con procura.
b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
f) il referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il suo versamento;
j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
n) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia.
Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.
L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito (ovvero se perviene oltre le ore 12.00 del giorno 21/11/2023) o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita:
EDICOM FINANCE S.R.L. all'indirizzo mail info.brescia@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it oppure contattare il numero 041.5369911.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge/unito civilmente nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio/unione civile; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura 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.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso Banca Valsabbina S.c.p.A. sui seguenti codici IBAN:
-per Lotto 1 (identificato in perizia come Lotto B1)-**IBAN: IT04 H051 1611 2000 0000 0060 281** intestato a "**PR. ES.IMM N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B1**", con causale: "Versamento cauzione lotto 1 (B1)";
-per Lotto 2 (identificato in perizia come Lotto B2)-**IBAN: IT78 I051 1611 2000 0000 0060 282** intestato a "**PR. ES.IMM N.342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B2**", con causale: "Versamento cauzione lotto 2 (B2)";
-per Lotto 3 (identificato in perizia come Lotto B3)-**IBAN: IT55 J051 1611 2000 0000 0060 283** intestato a "**PR. ES.IMM N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B3**", con causale: "Versamento cauzione lotto 3 (B3)";
-per Lotto 4 (identificato in perizia come Lotto B4)-**IBAN: IT09 L051 1611 2000 0000 0060 285** intestato a "**PR. ES.IMM 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B4**", con causale: "Versamento cauzione lotto 4 (B4)";
-per Lotto 5 (identificato in perizia come Lotto B5)-**IBAN: IT60 N051 1611 2000 0000 0060 287** intestato a "**PR.ES. IMM. N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B5**", con causale: "Versamento cauzione lotto 5 (B5)";
-per Lotto 7 (identificato in perizia come Lotto C)-**IBAN: IT14 P051 1611 2000 0000 0060 289** intestato a "**PR.ES.IMM. N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO C**", con causale: "Versamento cauzione lotto 7 (C)";
con la precisazione che il numero di CRO/TRN dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. **ATTENZIONE: Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato). 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.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche.**
Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:
Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).
Non sarà possibile, pertanto, avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.
Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale www.garavirtuale.it . Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.
Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II comma dell'art. 571 c.p.c.
In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.
Detta gara **avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale,**

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 17/09/2025.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extra time/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Il Professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it (EDICOM FINANCE S.R.L.), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sarà formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

  Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

  In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando;

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile alle seguenti coordinate bancarie (conti correnti bancari aperti presso Banca Valsabbina S.c.p.A.):

-per Lotto 1 (identificato in perizia come Lotto B1)-**IBAN: IT04 H051 1611 2000 0000 0060 281**
c/c intestato a "**PR. ES.IMM N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B1**", con causale: "Versamento cauzione lotto 1 (B1)";
-per Lotto 2 (identificato in perizia come Lotto B2)-**IBAN: IT78 I051 1611 2000 0000 0060 282**

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

c/c intestato a "**PR. ES.IMM N.342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B2**", con causale: "Versamento cauzione lotto 2 (B2)";
-per Lotto 3 (identificato in perizia come Lotto B3)-**IBAN: IT55 J051 1611 2000 0000 0060 283**
c/c intestato a "**PR. ES.IMM N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B3**", con causale: "Versamento cauzione lotto 3 (B3)";
-per Lotto 4 (identificato in perizia come Lotto B4)-**IBAN: IT09 L051 1611 2000 0000 0060 285**
c/c intestato a "**PR. ES.IMM 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B4**", con causale: "Versamento cauzione lotto 4 (B4)";
-per Lotto 5 (identificato in perizia come Lotto B5)-**IBAN: IT60 N051 1611 2000 0000 0060 287**
c/c intestato a "**PR.ES. IMM. N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B5**", con causale: "Versamento cauzione lotto 5 (B5)";
-per Lotto 7 (identificato in perizia come Lotto C)-**IBAN: IT14 P051 1611 2000 0000 0060 289**
c/c intestato a "**PR.ES.IMM. N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO C**", con causale: "Versamento cauzione lotto 7 (C)";

Il bonifico, con la relativa suindicata causale, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO/TRN dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.
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.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

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 "**PR. ES. IMM. N. 342/2020 TRIBUNALE DI BRESCIA LOTTO (n. Lotto aggiudicato identificato come da perizia)"** ad esempio " PR. ES. IMM. N. 342/2020 TRIBUNALE DI BS LOTTO B1".

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

È prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: www.tribunale.brescia.giustizia.it

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs 231/2007, nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art.587 cpc, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario che, in possesso dei requisiti di legge, intendesse usufruire di agevolazioni fiscali (a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'agevolazione per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al DPR 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni), dovrà rendere dichiarazione prevista dalla legge di voler

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb

fruire delle suddette agevolazioni, sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.
Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, L. 23.12.2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del "prezzo – valore". Ovvero ai sensi dell'art. 52commi 4 e 5 del TU 131/1986.
Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode **Avv. Irene Lavini**, ai recapiti qui di seguito indicati: indirizzo e-mail avv.irenelavini@studiolegalenicosia.net ; indirizzo pec: irene.lavini@brescia.pecavvocati.it; Per la visita agli immobili **è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione "Prenota visita immobile".

La partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrano i presupposti, al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net
L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it (EDICOM FINANCE S.R.L.).
Le altre forme di pubblicità aggiuntiva e facoltativa previste in ordinanza di delega sono la pubblicazione dell'avviso di vendita sul quotidiano di informazione locale "Il Giornale di Brescia" e sul sito "Bresciaonline.it", nonché sul quotidiano "Bresciaoggi".
Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.
Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato ai seguenti recapiti: tel. 030.40071 – e-mail: avv.irenelavini@studiolegalenicosia.net, e sul sito: www.avdelbrescia.it.

Brescia, 15/05/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Irene Lavini

Firmato Da: IRENE LAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 292615cbb49a05117cd77a97f38ea7eb