

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Professionista Delegato
Dr.ssa Eleonora Abrami
P.zza Libertà n. 13/b
25028 – Verolanuova (Bs)
tel: 030/3459838
mail: studioe.abrami@gmail.com
pec: eleonora.abrami@odcecbrescia.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 638/21

promossa da

BCC DI BRESCIA SOCIETÀ COOPERATIVA CON L'AVV. ROBERTO GORIO

contro

***** e *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

PROFESSIONISTA DELEGATO: DR.SSA ELEONORA ABRAMI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DR.SSA ELEONORA ABRAMI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie InLinea spa;

Portale del Gestore: www.astetelamtiche.it;

1° ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Dr.ssa Eleonora Abrami, Dottore Commercialista in Brescia, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia al n. 2060, domiciliata ai fini della presente procedura presso il proprio studio professionale in Verolanuova (Bs), P.zza Libertà n. 13/b,

VISTO

il provvedimento del 13 settembre 2022, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, e successivo provvedimento del 16 aprile 2024 è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati, come di seguito descritti e meglio identificati in perizia, alla quale si rinvia, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando,

AVVISA

che a partire **dalle ore 10:00 del giorno 24 settembre 2024**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, 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..



Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio ovvero presso altro luogo soggetto alla sua custodia e vigilanza.

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.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea spa), accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

FISSA

il termine per il deposito delle offerte telematiche d'acquisto alle **ore 12:00 del giorno 23 settembre 2024** (giorno antecedente la vendita), ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO N° 2

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * e quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato *** dell'immobile sito in Comune di Villa Carcina (Bs), Via Fontane n° 7, così censiti:**

SEZ. URB. NCT, FOGLIO 8, PART. 36, SUB. 2, PIANO T., CAT. C/1, CL. 3, CONS. 32 MQ, R.C. € 428,35

Trattasi di una stanza con destinazione commerciale collocata al piano terra di immobile antico, con accesso da strada e dall'interno della corte appartenente al Mapp.34. L'unità è da ristrutturare e completamente priva di impianti, da considerare "al rustico".

Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare è ubicata in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT; la destinazione dello stesso è commerciale ed è inserito nel nucleo storico della località, zona prevalentemente residenziale;
- come da Scheda di Indagine nr 84 Isolato 2 _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartenente alla tipologia a cortina, tipica dei nuclei di antica formazione della zona; non vengono segnalate particolari emergenze; viene prescritta l'eliminazione della saracinesca e la ritinteggiatura unitaria del fabbricato con cromie consone ai nuclei di antica formazione.

Il perito dichiara:

- la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione in quanto trattasi di immobile edificato ante '67 ed in riferimento al quale non sono state rilevate pratiche edilizio-urbanistiche successive a tale data;
- la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta attualmente utilizzato come deposito per mobilio.

*

LOTTO N° 3

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * e quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato *** dell'immobile sito in Comune di Villa Carcina (Bs), Via Fontane n° 7, così censiti:**

SEZ. URB. NCT, FOGLIO 8, PART. 36, SUB. 3, PIANO T.-1-2, CAT. A/4, CL. 4, VANI 9, SUP. 100 MQ, R.C. € 292,83



L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra; il piano terra, posto ad un livello leggermente inferiore rispetto alla quota di campagna, è costituito da due ampi spazi coperti da volta a botte, adibiti a magazzino/deposito, non è presente impianto termico, solo illuminazione elettrica. Al piano primo trovasi un grande appartamento per la cui descrizione si rimanda alle pagine 8 e 9 della perizia agli atti. Il sottotetto è composto da due ampi spazi, come al piano terra con copertura a tetto in legno e laterizio in pessime condizioni (parzialmente crollato in alcuni punti).

Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare è ubicata in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT; la destinazione dello stesso è residenziale ed è inserito nel nucleo storico della località, in prossimità degli esercizi di vicinato;
- come da Scheda di Indagine nr 85 Isolato 2 _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartiene alla tipologia "edifici di completamento" e viene definito come "edificio di interesse ambientale senza particolari emergenze"; viene prescritta la sostituzione dei serramenti a piano terra e la rimozione della pensilina priva di valore storico architettonico.

Il perito dichiara:

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi per le seguenti motivazioni:
 - come da art.9 bis del DPR 380/2001, "...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto...";
 - la planimetria catastale attualmente in banca dati risale al 1955, e come dichiarato nell'atto di acquisto detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di opere urbanistiche successive;
 - l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto la realizzazione di un servizio e diversa distribuzione interna al piano primo.

Tutto ciò premesso, il perito rileva che le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, attuabile attraverso la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Villa Carcina, sono quantificabili in circa € 13.570,96.

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto l'immobile è stato oggetto di opere di diversa distribuzione interna in seguito alle quali non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale. Il perito rileva che le spese tecniche per l'aggiornamento della scheda catastale sono quantificabili in circa € 1.000,00.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta attualmente disabitato ed ingombro di mobilio appartenente alla famiglia degli esecutati.

*

LOTTO N° 4

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * e quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato *** dell'immobile sito in Comune di Villa Carcina (Bs), Via Fontane n° 4, così censiti:**

SEZ. URB. NCT, FOGLIO 8, PART. 34, SUB. 1, PIANO T., CAT. A/4, CL. 3, VANI 4.5, R.C. € 125,50

L'unità immobiliare si colloca al piano terra a cui da sotto il portico è possibile accedere alla stanza che si affaccia sulla corte e direttamente al servizio igienico. Dalla stanza di accesso di cui sopra si accede ad un piccolo disimpegno che



conduce all'accesso interno al servizio igienico, ad un'altra stanza (denominata "cucina" nella planimetria catastale) e ad un sottoscala. Non è presente impianto termico. L'immobile risulta da ristrutturare.

Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare è ubicata in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT; la destinazione dello stesso è residenziale ed è inserito nel nucleo storico della località, in prossimità degli esercizi di vicinato;
- come da Scheda di Indagine nr 6 Isolato 2 _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartiene alla tipologia "edifici a cortina" e viene definito come "edificio in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione"; viene prescritta la rimozione delle tapparelle.

Il perito dichiara:

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi per le seguenti motivazioni:
- come da art.9 bis del DPR 380/2001, "...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto...";
 - la planimetria catastale attualmente in banca dati risale al 1962, e come dichiarato nell'atto di acquisto detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di opere urbanistiche successive;
 - nella pratica di sopraelevazione dell'immobile, la porzione di piano terra corrispondente all'unità oggetto in oggetto, viene rappresentata senza suddivisioni;
 - l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto la realizzazione di un servizio e diversa distribuzione interna.

Tutto ciò premesso, il perito rileva che le difformità risultano sanabili presentando una richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria e a fronte del pagamento di una sanzione prevedibile, il tutto pari a circa € 4.437,24.

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto l'immobile è stato oggetto di opere di diversa distribuzione interna in seguito alle quali non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale. Il perito rileva che le spese tecniche per l'aggiornamento della scheda catastale sono quantificabili in circa € 500,00.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta attualmente disabitato ed utilizzato come magazzino.

*

LOTTO N° 5

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * e quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato *** dell'immobile sito in Comune di Villa Carcina (Bs), Via Fontane n° 7, così censiti:**

SEZ. URB. NCT, FOGLIO 8, PART. 34, SUB. 2, PIANOT., CAT. A/4, CL. 3, VANI 2, R.C. € 55,78, SUP. 65 MQ

L'unità immobiliare si colloca al piano terra a cui si accede dall'atrio che disimpegna le due unità di piano terra e del piano primo. Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad una stanza soggiorno. Sul lato sinistro della stanza, rispetto all'ingresso, è collocata una porta che conduce al sotto-scala dove è stato realizzato un ambiente cottura. Da una porta posta sul muro del lato est si accede alla zona notte composta da disimpegno, una camera, un servizio e una stanza.



Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare è ubicata in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT; la destinazione dello stesso è residenziale ed è inserito nel nucleo storico della località, in prossimità degli esercizi di vicinato;
- come da Scheda di Indagine nr 6 Isolato 2 _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartiene alla tipologia "edifici a cortina" e viene definito come "edificio in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione"; viene prescritta la rimozione delle tapparelle.

Il perito dichiara:

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi per le seguenti motivazioni:
 - come da art.9 bis del DPR 380/2001, "...Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto...";
 - la planimetria catastale attualmente in banca dati risale al 1955, e come dichiarato nell'atto di acquisto detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di opere urbanistiche successive;
 - nella pratica di sopraelevazione dell'immobile, la porzione di piano terra corrispondente all'unità oggetto in oggetto, viene rappresentata suddivisa in due ambienti e di dimensione maggiore;
 - l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto la realizzazione di un servizio e diversa distribuzione interna;

Tutto ciò premesso, il perito rileva che le difformità risultano sanabili presentando una richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria e a fronte del pagamento di una sanzione prevedibile, il tutto pari a circa € 4.268,95.

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto l'immobile è stato oggetto di opere di diversa distribuzione interna in seguito alle quali non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale. Il perito rileva che le spese tecniche per l'aggiornamento della scheda catastale sono quantificabili in circa € 500,00.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta attualmente occupato a titolo di comodato.

*

LOTTO N° 6

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * e quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato *** dell'immobile sito in Comune di Villa Carcina (Bs), Via Fontane n° 4, così censiti:**

SEZ. URB. NCT, FOGLIO 8, PART. 34, SUB. 4, PIANO 1, CAT. A/2, CL. 1, VANI 5.5, R.C. € 255,65, SUP 99 MQ

Trattasi di unità immobiliare sita al piano primo al quale si accede da un disimpegno, il quale verso destra conduce alla zona notte (due camere ed un servizio), mentre verso sinistra conduce alla zona giorno composta da una stanza soggiorno, una stanza pranzo, un cucinino ed un disimpegno.

Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva quanto segue:

- l'unità immobiliare è ubicata in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT; la destinazione dello stesso è residenziale ed è inserito nel nucleo storico della località, in prossimità degli esercizi di vicinato;



- come da Scheda di Indagine nr 6 Isolato 2 _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartiene alla tipologia "edifici a cortina" e viene definito come "edificio in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione"; viene prescritta la rimozione delle tapparelle.

Il perito dichiara:

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi. Le difformità risultano sanabili effettuando il ripristino dello stato di fatto, possibile presentando una S.C.I.A. in sanatoria per piccole modifiche distributive interne sostenendo una spesa prevedibile pari a circa € 10.150,00.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto l'immobile è stato oggetto di opere di diversa distribuzione interna in seguito alle quali non è stato effettuato l'aggiornamento della planimetrica catastale. Il perito rileva che le spese tecniche per l'aggiornamento della scheda catastale sono quantificabili in circa € 500,00.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta attualmente occupato.

*

LOTTO N° 7

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * dell'immobile sito in Comune di Manerba del Garda (Bs), Viale Catullo n° 8, così censiti:**

SEZ. URB. NCT, FOGLIO 1, PART. 7570, SUB. 8, PIANO 1, CAT. A/2, CL. 2, VANI 5, R.C. € 296,96, SUP. 59 MQ, TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 49 MQ.

Trattasi di unità immobiliare sita al piano primo di edificio residenziale adibito a casa vacanza, con al piano terra una corte esclusiva di circa 120 mq. Da detta corte, si accede alla scala esterna esclusiva che conduce al balcone dal quale si accede all'appartamento. Si accede all'unità, attraverso una porta-finestra che conduce direttamente nel soggiorno pranzo. Dalla stanza soggiorno si accede direttamente alle altre stanze dell'appartamento, cottura, bagno e due camere, senza disimpegno.

Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva che l'unità immobiliare è ubicata in zona definita "Ambito territoriale riservato ad aziende ricettive all'aria aperta" nel PGT. La destinazione dello stesso è residenziale, uso casa vacanza.

Il perito dichiara:

- che non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica.
- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta attualmente occupato.

*

LOTTO N° 8

Quota indivisa di ½ di proprietà dell'esecutato * dell'immobile sito in Comune di Manerba del Garda (Bs), Viale Catullo n° 8, così censiti:**

- **SEZ. URB. NCT, FOGLIO 1, PART. 7570, SUB. 6, PIANO 1, CAT. A/2, CL. 2, VANI 4.5, R.C. € 232,41**
- **SEZ. URB. NCT, FOGLIO 1, PART. 7570, SUB. 13, PIANO T., CAT. F/1, CONS. 145 MQ**

L'unità immobiliare posta al primo piano di un edificio residenziale adibito a casa vacanze con al piano terra una corte esclusiva di circa 145 mq. Da detta corte, si accede alla scala esterna esclusiva che conduce al balcone dal quale si accede all'appartamento. Dal balcone si accede all'unità attraverso una porta-finestra che conduce direttamente nel



soggiorno pranzo. Dalla stanza soggiorno si accede direttamente alle altre stanze dell'appartamento, cottura, bagno e due camere, senza disimpegno.

Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale, dichiarazione di agibilità, destinazione urbanistica:

Il perito rileva che l'unità immobiliare è ubicata in zona definita "Ambito territoriale riservato ad aziende ricettive all'aria aperta" nel PGT. La destinazione dello stesso è residenziale, uso casa vacanza.

Il perito dichiara:

- che non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica.
- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Come da relazione del Custode Giudiziario, depositata in data 02/11/2023, l'immobile risulta a disposizione della famiglia dell'esecutato come casa vacanze.

Formalità pregiudizievoli:

LOTTI N° 2, 3, 4, 5, 6

Gli immobili costituenti i lotti risultano gravati delle seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE nn. 45362/7910 DEL 22/12/2015

IPOTECA VOLONTARIA

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc. Coop.

2) TRASCRIZIONE nn. 52629/35144 DEL 08/11/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc. Coop.

LOTTI N° 7 E 8

Gli immobili costituenti i lotti risultano gravati della seguente formalità:

3) TRASCRIZIONE nn. 8098/6078 DEL 09/11/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc. Coop.

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

LOTTI N° 2, 3, 4, 5, 6

Come da certificazione notarile ventennale eseguita dal Dott. Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia, e come da perizia, gli immobili oggetto del pignoramento sono di piena proprietà degli esecutati e di seguito si riporta stralcio dei titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 19.01.2010 N. 42040/14650 di rep. Notaio Casini, trascritto a Brescia in data 03.02.2010 ai nn. 4278/2271;
- successione apertasi il 23.02.2011 n. 49 vol. 9990/12, trascritta a Brescia in data 11.04.2012 ai nn. 12870/8738 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 22.12.2015 a nn. 45361/29172).

LOTTO N° 7

Come da certificazione notarile ventennale eseguita dal Dott. Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia, e come da perizia, l'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà dell'esecutato per la quota indivisa di ½ come da atto di



compravendita in data 25.05.1979 N. 194854/3170 di rep. Notaio Giallombardo, trascritto a Salò in data 22.06.1979 ai nn. 2153/1731.

LOTTO N° 8

Come da certificazione notarile ventennale eseguita dal Dott. Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia, e come da perizia, gli immobili oggetto del pignoramento sono di piena proprietà dell'esecutato per la quota indivisa di ½ e di seguito si riporta stralcio dei titoli di provenienza:

- atto di compravendita in data 25.11.2003 N. 26778/7761 di rep. Notaio Casini, trascritto a Salò in data 17.12.2003 ai nn. 9053/6253;
- atto di compravendita in data 01.12.2009 N. 23746/8272 di rep. Notaio Cirilli, trascritto a Salò in data 04.12.2009 ai nn. 8308/5470;
- atto di divisione parti comuni in data 10.09.2013 N. 28565/11782 di rep. Notaio Cirilli, trascritto a Salò in data 20.09.2013 ai nn. 5304/3836.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali per i lotti oggetto della vendita statuscono alla data del 06/12/2021, 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 06/12/2021 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente agli immobili 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. 46, comma quinto del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 40, commi 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 alla perizia di stima agli atti.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZI DI VENDITA

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 16.000,00

OFFERTA MINIMA: € 12.000,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 200,00

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 165.000,00

OFFERTA MINIMA: € 123.750,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 1.600,00

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 25.000,00

OFFERTA MINIMA: € 18.750,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 250,00



LOTTO 5

PREZZO BASE: € 48.500,00

OFFERTA MINIMA: € 36.400,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 500,00

LOTTO 6

PREZZO BASE: € 41.000,00

OFFERTA MINIMA: € 30.750,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 400,00

LOTTO 7

PREZZO BASE: € 26.600,00

OFFERTA MINIMA: € 19.950,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 300,00

LOTTO 8

PREZZO BASE: € 26.600,00

OFFERTA MINIMA: € 19.950,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 300,00

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA PER SINGOLO LOTTO – MODALITÀ ASINCRONA PURA TELEMATICA

- 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'art. 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 diverrà 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. È 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 trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, cpc come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale 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 <u>PER SINGOLO LOTTO</u> PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ 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, pubblicata 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 P.E.C. comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO PER SINGOLO LOTTO

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, aggravati e sanzioni), è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3, c.p.c. 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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite P.E.C. per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. 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;

- 2) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., 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, c.p.c., con procura; non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore dell'offerta.

- 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 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.

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 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 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 Aste Giudiziarie Inlinea spa all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it – oppure contattare il numero 0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE PER <u>SINGOLO LOTTO</u>

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 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 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni/unito 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% 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 cauzione, per singolo lotto, deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura acceso presso la presso la BPER Banca filiale di Verolanuova (Bs):

LOTTO 2: IBAN IT67D0538755371000003699975 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 2*";

LOTTO 3: IBAN IT45D0538755371000003699983 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 3*";

LOTTO 4: IBAN IT66Q0538755371000003700056 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 4*";

LOTTO 5: IBAN IT10E0538755371000003700006 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 5*".

LOTTO 6: IBAN IT47E0538755371000003700116 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 6*";

LOTTO 7: IBAN IT61F0538755371000003700130 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 7*";

LOTTO 8: IBAN IT90H0538755371000003700140 intestato a "*Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 8*";

con causale: "*Versamento cauzione lotto n° _____*", con la precisazione che il numero di CRO 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). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. 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.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA PER SINGOLO LOTTO

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 PER SINGOLO LOTTO 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 D.M. 32/15).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, per singolo lotto, 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 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 P.E.C. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, per singolo lotto, 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, per singolo lotto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, per singolo lotto, 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, sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

A decorrere dal momento in cui saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015 sarà altresì possibile l'invio della "busta" mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015. 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.

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 indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi, ovvero 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.astetelematiche.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 MODALITÀ ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita, mediante connessione internet ed 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.astetelematiche.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, dal momento in cui tale modalità diverrà operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. 32/2012.

Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara.

La 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 e avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 24 settembre 2024 al giorno 1 ottobre 2024 e terminerà alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti antecedenti **le ore 12:00 del giorno 1 ottobre 2024**, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, **e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo 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 extratime/prolungamento gara.



L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene dal Professionista Delegato entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui l'offerta più alta risulti in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente ad un prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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 D.M. 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 automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma D.M. 32/15, l'offerta sia 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 D.M. 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 abilitano 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, per singolo lotto, 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

Terminata la 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 dispone, 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 ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, fisserà un nuovo esperimento di vendita.

CAUZIONE PER SINGOLO LOTTO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, per singolo lotto, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario acceso presso la BPER Banca filiale di Verolanuova (Bs):

LOTTO 2: IBAN IT67D0538755371000003699975 intestato a "Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 2";

LOTTO 3: IBAN IT45D0538755371000003699983 intestato a "Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 3";



LOTTO 4: IBAN IT66Q0538755371000003700056 intestato a *“Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 4”*;

LOTTO 5: IBAN IT10E0538755371000003700006 intestato a *“Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 5”*.

LOTTO 6: IBAN IT47E0538755371000003700116 intestato a *“Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 6”*;

LOTTO 7: IBAN IT61F0538755371000003700130 intestato a *“Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 7”*;

LOTTO 8: IBAN IT90H0538755371000003700140 intestato a *“Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia lotto n. 8”*.

Il bonifico, con causale *“Versamento cauzione lotto n°_____”*, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro l’inizio dell’udienza di vendita telematica. È 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 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 € 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 medesimo conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE PER SINGOLO LOTTO

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 intestato a *“Procedura Esecutiva n. 638/2021 del Tribunale di Brescia”*.

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.tribunalebrescia.giustizia.it.

Anche in presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente al Professionista Delegato, con bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura 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, D.M. 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione 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 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 T.U.B. 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, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

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

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.



Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento, con il Custode Giudiziario Dr.ssa Eleonora Abrami, con studio in Verolanuova (Bs), Piazza Libertà n° 13/b, mail studioe.abrami@gmail.com, per la visita dell'immobile è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

*

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando il presente avviso di vendita, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour:

- 4) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- 5) sui siti, di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c., <http://www.astalegale.net>, <http://www.astegiudiziarie.it> e <http://www.asteanunci.it>;
- 6) sul portale del Gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso;
- 7) nei casi previsti dall'art. 490 comma III c.p.c. l'avviso di vendita verrà inserito 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, solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto dal creditore che dà impulso alla procedura.

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, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Dr.ssa Eleonora Abrami tramite email: studioe.abrami@gmail.com.

FATTA AVVERTENZA

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 Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Verolanuova, 23 maggio 2024

Il Professionista Delegato
Dr.ssa Eleonora Abrami

