

TRIBUNALE DI BRESCIA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare RGE n. 309/2024 - Tribunale di Brescia

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa BRUNO SIMONETTA

Professionista Delegato: Avv. SARA TERPIN

25124 Brescia – Via A. Diaz n. 34 - Tel. 030 2403224 – Fax 030 2898240

Mail: avv.sara.terpin@gmail.com – Pec: sara.terpin@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato Avv. SARA TERPIN,

VISTA

l'ordinanza in data 22 gennaio 2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione 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 28/05/2025 e fino alle ore 12:00 del giorno 04/06/2025 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.spazioaste.it (ASTALEGALE)** accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 12:00 del giorno 27/05/2025 (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.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobili siti nel Comune di Desenzano del Garda (BS), VIA DUGAZZE nr. 9/a, composti da un appartamento al piano secondo e un'autorimessa al piano interrato in un complesso residenziale denominato condominio Spiaggia d'Oro in DESENZANO DELGARDA, via Dugazze nr. 9/a, dotato di ampia area verde a giardino, grande piscina e scivolo e corsello carraio, il tutto censito all'Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catasto Fabbricati – Foglio 25 Sez. NCT – mappali n.ri:

- **571/5, via Dugazze n. SNC, piano 2, zona cens. 1, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 3, sup. cat. 61 mq, (escluse aree scoperte mq. 55), rendita catastale euro 474,11;**
- **570/21, via Dugazze n. SNC, piano S1, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 26 mq, sup. cat. 30 mq., rendita catastale euro 127,56;**

con la corrispondente quota degli enti e spazi comuni ex art. 1117 c.c., per la complessiva quota di 21/1000,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

e più precisamente degli immobili di cui al foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC comune al mapp. 4 sub. Da 1 a 4, mapp. 570 sub. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22, mapp. 571 sub. Da 1 a 12, mapp. 572 sub. Da 1 a 17, e dunque comune all' appartamento (ampia area verde a giardino, camminamenti, piscina), foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC comune alle unità mapp. 4 sub. Da 5 a 9, mapp. 570 sub. Da 13 a 20, mapp. 571 sub. Da 13 a 20, mapp. 572 sub. Da 18 a 30, mapp. 575 sub. Da 1 a 5 e dunque comune all' autorimessa (scivolo e corsello carraio) , foglio 25 particella 574 subalterno 16 - BCNC comune al sub. 5 (ballatoio scale), foglio 25 particella 574 subalterno 12 - BCNC comune al mapp. 4 sub. Da 1 a 4, mapp. 570 sub. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22, mapp. 571 sub. Da 1 a 12, mapp. 572 sub. Da 1 a 17, e dunque comune all'appartamento (locale contatori).

Gli immobili in oggetto risultano in piena proprietà dell'esecutato, in comunione legale dei beni con il coniuge, in forza di:

1) Immobile di cui al foglio 25/NCT particella 570 sub 21 cat. C/6,

con ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Marino RAINALDI di Verona in data 28 gennaio 1993
Rep. n. 83069, trascritto a Brescia il 24 febbraio 1993 ai nn. 4933/3382;

2) Immobile di cui al NCT foglio 25 particella 571 sub 5 cat. A/2,

con ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Marino RAINALDI di Verona in data 5 novembre 1994
Rep. n. 91192, trascritto a Brescia il 3 dicembre 1994 ai nn. 31905/21740;

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, gli immobili risultano occupati dall'esecutato, rappresentando la sua casa di abitazione, e saranno liberati ai sensi dell'art. 560 cpc.

L'immobile fa parte di un condominio.

Per quanto attiene alle pendenze verso il condominio, si allega al presente atto i conteggi aggiornati al giorno 8 gennaio 2025, da cui risulta un debito scaduto di complessivi euro 15.477,04 (di cui 2.817,75 per spese ordinarie, 1.101,25 di spese straordinarie, ed euro 12.659,29 per spese interventi straordinari al fabbricato), ed euro 10.775,71 a scadere entro il primo semestre del 2025, e così per totali euro 26.252,75, con riferimento ad entrambi i Lotti in vendita.

Sul punto, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Per ricostruire la storia urbanistica degli immobili si fa riferimento a quanto risultante dalle perizie agli atti, ove il fabbricato originario è stato edificato in seguito a Convenzione Urbanistica Edilizia atto notaio Mario MAESTRELLI del 20.12.1988 rep. 81251; con Concessione Edilizia R.C. 5652 del 22.06.1989 P.E. 2475; Autorizzazione per Opere Edilizie R.C. 1629 del 10.12.1991 P.E. 3473; Concessione Edilizia R.C. 6475 del 25.06.1992 P.E. 2475.

Nell'unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 5 sono presenti difformità per diversa distribuzione interna.

Si rileva anche che sono state demolite porzioni di murature divisorie tra le due unità abitative (allo scopo attuale di utilizzare unitamente le due abitazioni), sia nei locali soggiorno che nei balconi esterni, mantenendo i due sistemi di impianti separati.

Quindi la REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia potrebbero essere ricondotti a compatibilità con il PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di DESENZANO DEL GARDA quindi potrebbero essere oggetto di procedura di Sanatoria Edilizia.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 5

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.000,00 Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00

- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.150,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale.

REGOLARITA' CATASTALE

Relativamente alla situazione catastale si evidenzia che le opere eseguite hanno variato la disposizione planimetrica descritta nelle vigenti planimetrie catastali.

Quindi la REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA.

Può essere disposta una pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione delle unità immobiliari.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 5

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00 Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

Ad ogni modo, per una piena conoscenza della conformità sia da un punto di vista edilizio-urbanistico che da un punto di vista catastale si rinvia alle perizie in atti, di cui si invita un'attenta lettura.

Si avverte in ogni caso che l'aggiudicatario potrà, ove necessario, e ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Si segnala infine che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

Le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del **3 settembre 2024**, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, 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 DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 190.678,41= (centonovantamilaseicentotettantotto/41)

OFFERTA MINIMA Euro 143.008,81= (centoquarantatremilaotto/81)

L'offerta minima può essere inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base

RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00= (millecinquecento)

Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2

Immobili siti nel Comune di Desenzano del Garda (BS), VIA DUGAZZE nr. 9/a, composti da un appartamento al piano secondo e un'autorimessa al piano interrato in un complesso residenziale denominato condominio Spiaggia d'Oro in DESENZANO DELGARDA, via Dugazze nr. 9/a, dotato di ampia area verde a giardino, grande piscina e scivolo e corsello carraio,

il tutto censito all'Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catasto Fabbricati – Foglio 25 Sez. NCT – mappali n.ri:

- 571/12, via Dugazze n. SNC, piano 2, zona cens. 1, cat. A/2, cl. 3, cons. 3 vani, sup. cat. 61 mq. (escluse aree scoperte mq. 55), rendita catastale euro 474,11;

- 572/20, via Dugazze n. SNC, piano S1, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 mq, rendita catastale euro 73,60;

con la corrispondente quota degli enti e spazi comuni ex art. 1117 c.c., per la complessiva quota di 21/1000,

e più precisamente degli immobili di cui al foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC comune

al mapp. 4 sub. Da 1 a 4, mapp. 570 sub. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22, mapp. 571 sub. Da 1 a 12, mapp. 572 sub. Da 1 a 17, e dunque comune all'appartamento (ampia area verde a giardino,

camminamenti, piscina), foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC comune alle unità mapp. 4 sub. Da 5 a 9, mapp. 570 sub. Da 13 a 20, mapp. 571 sub. Da 13 a 20, mapp. 572 sub.

Da 18 a 30, mapp. 575 sub. Da 1 a 5 e dunque comune all'autorimessa (scivolo e corsello carraio) foglio 25 particella 574 subalterno 17 - BCNC comune al sub. 12 (ballatoio scale), foglio

25 particella 574 subalterno 12 - BCNC comune al mapp. 4 sub. Da 1 a 4, mapp. 570 sub. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22, mapp. 571 sub. Da 1 a 12, mapp. 572 sub. Da 1 a 17, e dunque

comune all'appartamento (locale contatori).

Gli immobili in oggetto risultano in piena proprietà dell'esecutato in comunione legale dei beni con il coniuge, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Marino RAINALDI di Verona in data 28 gennaio 1993 Rep. n. 83069, trascritto a Brescia il 24 febbraio 1993 ai nn. 4933/3382;

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, gli immobili risultano occupati dall'esecutato, rappresentando la sua casa di abitazione, e saranno liberati ai sensi dell'art.

560 cpc.

L'immobile fa parte di un condominio.

Per quanto attiene alle pendenze verso il condominio, si allega al presente atto i conteggi aggiornati al giorno 8 gennaio 2025, da cui risulta un debito scaduto di complessivi euro 15.477,04 (di cui 2.817,75 per spese ordinarie, 1.101,25 di spese straordinarie, ed euro

12.659,29 per spese interventi straordinari al fabbricato), ed euro 10.775,71 a scadere entro il primo semestre del 2025, e così per totali euro 26.252,75, con riferimento ad entrambi i Lotti in vendita.

Sul punto, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Per ricostruire la storia urbanistica degli immobili si fa riferimento a quanto risultante dalle perizie agli atti, ove il fabbricato originario è stato edificato in seguito a Convenzione Urbanistica Edilizia atto notaio Mario MAESTRELLI del 20.12.1988 rep. 81251; con Concessione Edilizia R.C. 5652 del 22.06.1989 P.E. 2475; Autorizzazione per Opere Edilizie R.C. 1629 del 10.12.1991 P.E. 3473; Concessione Edilizia R.C. 6475 del 25.06.1992 P.E. 2475.

Nelle unità immobiliari abitative particella 571 sub. 5 e particella 571 sub. 12 sono presenti difformità per diversa distribuzione interna.

Si rileva anche che sono state demolite porzioni di murature divisorie tra le due unità abitative (allo scopo attuale di utilizzare unitamente le due abitazioni), sia nei locali soggiorno che nei balconi esterni, mantenendo i due sistemi di impianti separati.

Quindi la REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia potrebbero essere ricondotti a compatibilità con il PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di DESENZANO DEL GARDA quindi potrebbero essere oggetto di procedura di Sanatoria Edilizia.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 12

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.000,00 Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.150,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

Le murature interne ed esterne attualmente mancanti dovranno essere ricostruite dagli assegnatari dei beni, prima dell'effettiva occupazione dei beni; ciascun assegnatario avrà in carico la costruzione del muro fino alla mezzeria.

La costruzione non impegna le strutture dell'edificio e potrà essere realizzata con mattoni tipo doppio-UNI con superficie intonacata e tinteggiata.

Il costo delle opere è valutato in parziali € 2.500,00 per ogni unità abitativa.

Relativamente alla situazione catastale si evidenzia che le opere eseguite hanno variato la disposizione planimetrica descritta nelle vigenti planimetrie catastali.

La planimetria catastale della particella 572 subalterno 20 è mancante e non in visura al Catasto.

Quindi la REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA.

Può essere disposta una pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione delle unità immobiliari.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 12

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00 Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

unità immobiliare abitativa particella 572 sub. 20

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00 Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale”

Ad ogni modo, per una piena conoscenza della conformità sia da un punto di vista edilizio-urbanistico che da un punto di vista catastale si rinvia alle perizie in atti, di cui si invita un'attenta lettura.

Si avverte in ogni caso che l'aggiudicatario potrà, ove necessario, e ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Si segnala infine che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

Le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del **3 settembre 2024**, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, 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 DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 177.663,41= (centosettantasettemilaseicentosessantatre/41)

OFFERTA MINIMA Euro 133.247,56= (centotrentatremiladuecentoquarantasette/56)

L'offerta minima può essere inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base

RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00= (mille cinquecento)

Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si precisa da ultimo che sussistono le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto della presente procedura, che saranno oggetto di ordine di cancellazione in sede di decreto di trasferimento:

- * Pignoramento Immobiliare: trascritto a Brescia il 20/02/2024, R.G. 7026, R.P. 5091
- * Pignoramento Immobiliare: trascritto a Brescia il 19/07/2024, R.G. 32849, R.P. 23033.

* * *

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. 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, *secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento,*

nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

Le spese di liberazione dell'immobile, qualora effettuata dal Custode, 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, 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 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, aggravati 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.

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. 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 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 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 o 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:

Per EDICOM all'indirizzo mail info.brescia@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.5369911.

Per ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA all'indirizzo mail info@astegiudiziarie.it - oppure contattare il numero 0586.20141.

Per ASTALEGALE all'indirizzo mail garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il numero 0280030011.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente 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 cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la **Banca VALSABBINA, IBAN: IT03 G051 1611 2000 0000 0062 070, intestato a "PROC.ES.IMM 309/2024 TRIB BS LOTTO 1 E 2", con causale: "Versamento cauzione",** 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). 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 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, 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 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 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.spazioaste.it (per Astalegale). 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, 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.spazioaste.it (per Astalegale)**, 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, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque alle ore 12:00 del giorno 04/06/2025.**

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 extratime/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 sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it (per Astalegale)**.

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.spazioaste.it (per Astalegale), 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 automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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 DM 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 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 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 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc comma 3 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 sul conto corrente bancario intestato a **"PROC.ES.IMM 309/2024 TRIB DI BS LOTTO 1 E 2"** al seguente IBAN: **IT03 G051 1611 2000 0000 0062 070**

Il bonifico, con causale *"versamento cauzione"*, 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 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 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, termine non soggetto a sospensione feriale), 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 "Proc. Es. RGE 309/2024 Tribunale di Brescia".

E' 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.

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 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 precedente 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, 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, dovrà essere presentato 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. SARA TERPIN, con studio in BRESCIA, via Diaz n.ro 34, tel.: 030 2403224 – fax: 030 2898240 – email: avv.sara.terpin@gmail.com; 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.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it (per Astalegale).

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

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:

tel.: 030 2403224 – fax: 030 2898240 – email: avv.sara.terpin@gmail.com;

I moduli per la presentazione delle offerte potranno essere prelevati collegandosi al sito:

www.avdelbrescia.it

Brescia, lì 26 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Terpin