

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 152/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO - BIS

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it;

Custode: Avv. Beatrice Tomasoni (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

La sottoscritta Avv. Beatrice Tomasoni, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 15 marzo 2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 18 marzo 2025 alle ore 12.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO DUE

Piena Proprietà

= in Comune di Castegnato (BS), Via Cavezzo n. 18:

Villa a due piani con area pertinenziale censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 9, Sez. NCT

- Mapp. 27, sub. 7, p. T-1, cat. A/7, cl. 3, 13 vani, R.C. Euro 872,81.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile è interessato da atto di impegno a mantenere gli immobili, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola, registrato a Brescia n. 04899 del 22.4.1983.

Il perito segnala la NON REGOLARITÀ della costruzione per le seguenti motivazioni: realizzate le seguenti modifiche interne:

PIANO SEMINTERRATO:

- Il progetto prevede un ambiente non tramezzato e la formazione di due locali attualmente destinati a centrale termica e cantina, sono state fatte modifiche di prospetto modificando le aperture.

Sono stati realizzate le seguenti opere non autorizzate:

- lato Est immobile è stata realizzata un'autorimessa addossata all'immobile che chiede le finestre;

- lato Ovest immobile è stata realizzato un porticato.

PIANO RIALZATO

sono state fatte delle modifiche interne modificando le tramezze del soggiorno e di una camera.

Le opere sono sanabili ad eccezione dell'autorimessa ed il portico realizzati trattandosi di un fabbricato in zona agricola con il quale era stato fatto un atto d'impegno a sensi art.3 L.R. del 07.06.1980 di "non edificazione" oltre a quanto autorizzato.

Trattasi di una abitazione civile la cui licenza di costruire n.962 27/06/1972 e i lavori sono ultimati.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 288.934,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 216.700,50=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 2.900,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO TRE

Piena Proprietà

= in Comune di Castegnato (BS), Via Cavezzo n. 18:

Porzione di villa bifamiliare con autorimessa e area pertinenziale censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 9, Sez. NCT

- **Mapp. 27, sub. 6 graffiato al mapp. 192 sub. 4**, p. S1-T cat. A/7, cl. 3, 10 vani, R.C. Euro 671,39.

- **mapp. 192, sub. 5**, p. S1, cat. C/6, cl. 2, 49 mq, R.C. Euro 68,33.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile è interessato da atto di impegno a mantenere gli immobili, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola, registrato a Brescia n. 04899 del 22.4.1983.

Il perito segnala la NON REGOLARITÀ della costruzione per le seguenti motivazioni:

Piano rialzato:

- la distribuzione interne delle tramezze è diversa da quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 317/87 del 27/02/1989;

- l'autorimessa è stata convertita in ufficio

L'edificio è stato edificato in forza di:

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 1656 del 10.10.1979

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 1753 del 7.6.1980

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 1656 del 22.2.1984

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 261.000,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 195.750,00=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 2.700,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO QUATTRO

Piena Proprietà

= in Comune di Castegnato (BS), Via Cavezzo n. 18:

Fabbricato composto da stalla, paddock e deposito con terreni agricoli e area pertinenziale edificato tra il 1969 e il 1982 censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 9, Sez. NCT

- Mapp. 27, sub. 8, p. T, cat. D/7, R.C. Euro 7.938,78.

Catasto Terreni

Foglio 9

- part. 28, cl. 2, HA 2 A 71 CA 10, RD Euro 217,02, RA Euro 266,02;

- part. 30, cl. 2, 2.110 mq, RD Euro 16,89, RA Euro 20,70;

- part. 31, cl. u, 2.340 mq, RD Euro 21,75, RA Euro 25,38;

- part. 32, cl. 2, 2.860 mq, RD Euro 22,89, RA Euro 28,06;

- part. 33, cl. 2, 4.460 mq, RD Euro 35,70, RA Euro 43,76;

- part. 114, cl. 2, 33 mq, RD Euro 0,26, RA Euro 0,24;

- part. 115, cl. 2, 78 mq, RD Euro 0,62, RA Euro 0,56;

- part. 116, cl. 2, 55 mq, RD Euro 0,44, RA Euro 0,40;

Il perito segnala che lo stato manutentivo risulta insufficiente e parte delle coperture sono composte in fibrocemento di amianto, pertanto da sostituire.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile è interessato da atto di impegno a mantenere gli immobili, sia abitativi che produttivi, nella destinazione ad uso e servizio esclusivo dell'attività agricola, registrato a Brescia n. 04899 del 22.4.1983.

L'area si trova in Fascia di rispetto Rete elettrica Alta Tensione – fascia di rispetto delle infrastrutture e ferroviari esistenti e di progetto.

Il perito segnala la NON REGOLARITÀ della costruzione per le seguenti motivazioni:

- Stalla allevamento vitelli, sui lati Nord e Sud sono state realizzate due tettoie non presenti nell'autorizzazioni comunali;
- Stalla prospetto lato Nord – Est non conforme ai titoli autorizzativi comunali;
- Barchessa lato Est non autorizzata da titoli comunali;
- Paddock struttura in carpenteria per copertura porzione piazzale non autorizzata da titoli comunali;
- Barchessa lato Sud della stalla in carpenteria non autorizzato da titoli comunali;
- Ponte carraio su vasca raccolta reflui non autorizzato.

Il CTU ritiene le opere NON sanabili.

L'edificio è stato edificato in forza di:

- Registro costruzioni n.889 del 18/12/1969 autorizzazione a realizzare la stalla;
- Licenza opere edilizia pratica n.2084 del 11/06/1974 per realizzare ricovero attrezzi agricoli – parere negativo
- Licenza opere edilizia pratica n.1289 del 16/10/1974 per realizzare deposito macchine agricole attrezzi agricoli – parere commissione realizzare una struttura di carattere provvisorio.
- Concessione edilizia n.1656 del 10/10/1979 – autorizzazione costruire abitazioni rurali con fabbricati accessori rustici
- Concessione edilizia n.1753 del 07/06/1980 variante alla C.E. 1656 con aggiunta nuova capannone
- Concessione edilizia n.1929 del 22/02/1984 variante alla C.E. 1753.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 1.109.733,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 832.299,75=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 11.200,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO CINQUE

Piena Proprietà

= in Comune di Castegnato (BS):

Area agricola censito in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 9

- **Part. 73**, cl. 2, 2.960 mq, RD Euro 18,57, RA Euro 22,77;

- **Part. 75**, cl. 2, 3.550 mq, RD Euro 28,02, RA Euro 34,34;

- **Part. 181**, cl. 2, 640 mq, RD Euro 5,12, RA Euro 6,28;

- **Part. 182**, cl. 2, 50 mq, RD Euro 0,40, RA Euro 0,49;

L'accesso avviene da una parallela di Via Cavezzo in prossimità della rete ferroviaria.

L'area si trova in Fascia di rispetto Rete elettrica Alta Tensione – fascia di rispetto delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 42.185,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 31.638,75=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO SEI

Piena Proprietà

= in Comune di Castegnato (BS):

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 9

- **Part. 22**, cl. 2, 230 mq, RD Euro 1,84, RA Euro 1,66;

- **Part. 23**, cl. 1, 480 mq, RD Euro 1,74, RA Euro 0,15;
- **Part. 123**, cl. 1, 53 mq, RD Euro 0,19, RA Euro 0,02;
- **Part. 170**, cl. 1, 200 mq, RD Euro 0,72, RA Euro 0,06;
- **Part. 171**, cl. 2, 150 mq, RD Euro 1,20, RA Euro 1,47;
- **Part. 172**, cl. 2, 90 mq, RD Euro 0,72, RA Euro 0,88;
- **Part. 286**, cl. 2, HA 1 A 01 CA 83, RD Euro 81,52, RA Euro 73,63;
- **Part. 294**, cl. 1, 38 mq, RD Euro 0,14, RA Euro 0,01;
- **Part. 295**, cl. 1, 2 mq, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01;
- **Part. 298**, cl. 2, HA 1 A 01 CA 82, RD Euro 81,51, RA Euro 99,91;

L'accesso avviene da una parallela di Via Cavezzo in prossimità della rete ferroviaria.

L'area si trova in fascia di rispetto degli allevamenti – fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 140.019,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 105.014,25=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO SETTE

Piena Proprietà

= **in Comune di Castegnato (BS):**

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 8

- **Part. 21**, cl. 1, 3.620 mq, RD Euro 32,72, RA Euro 29,91;
- **Part. 22**, cl. 1, 6.830 mq, RD Euro 59,97, RA Euro 74,08;
- **Part. 23**, cl. 1, 800 mq, RD Euro 2,89, RA Euro 0,25;
- **Part. 42**, cl. 1, HA 1 A 03 CA 50, RD Euro 90,87, RA Euro 112,25;

L'accesso avviene da Via Cavezzo.

L'area si trova in fasce di rispetto fluviale – Gandovere.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 139.968,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 104.976,00=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO OTTO

Piena Proprietà

= **in Comune di Castegnato (BS):**

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 8

- **Part. 98**, cl. 1, HA 1 A 84 CA 80, RD Euro 162,25, RA Euro 200,43;

- **Part. 99**, cl. 1, 1.620 mq, RD Euro 14,64, RA Euro 13,39;

L'accesso avviene da Via Coranino.

L'area si trova in fasce di rispetto fluviale – Gandovere.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 130.248,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 97.686,00=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO NOVE

Piena Proprietà

= **in Comune di Castegnato (BS):**

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 9

- **Part. 46**, cl. u, 7.700 mq, RD Euro 71,58, RA Euro 83,51;

- **Part. 49**, cl. 2, 1.310 mq, RD Euro 10,49, RA Euro 9,47;

L'accesso avviene da via Verginella attraversando la corte del fabbricato individuato con il lotto 1.

L'area si trova in fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti e di progetto.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 58.385,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 43.788,75=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO UNDICI

Piena Proprietà

= **in Comune di Gussago (BS):**

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 31

- **Part. 24**, cl. 1, HA 1 A 58 CA 80, RD Euro 98,42, RA Euro 139,42;

- **Part. 25**, cl. 1, 6.320 mq, RD Euro 39,17, RA Euro 55,49;

- **Part. 28**, cl. 1, 220 mq, RD Euro 1,78, RA Euro 1,46;

- **Part. 29**, cl. 1, 120 mq, RD Euro 0,37, RA Euro 0,04;

- **Part. 66**, cl. 1, 80 mq, RD Euro 0,25, RA Euro 0,02;

- **Part. 67**, cl. 1, 160 mq, RD Euro 0,50, RA Euro 0,05;

L'accesso avviene da Via Cavezzo.

Dalla perizia agli atti si segnala che il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12/10/ 2022, in corso di rinnovo, individua l'area con le seguenti prescrizioni:

- "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica" art. 40 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

Vincoli – "linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM" (Reticolo idrico Minore) – art. 8 della NTA del PGT

PGT VARIANTE GENERALE ADOTTATA IN DATA 20/09/2021

“Territori agricoli” art. 16.1 Tessuti esterni al Tessuto Urbano Consolidato Parte- soggetti a tutela di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio) art. 12 comma 1, lett. C) corsi d’acqua torrente Gandovere-Canalel

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 108.734,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 81.550,50=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.100,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO DODICI

Piena Proprietà

= **in Comune di Gussago (BS):**

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 31

- **Part. 48**, cl. 2, 43 mq, RD Euro 0,28, RA Euro 0,27;

- **Part. 52**, cl. 2, HA 1 A 69 CA 10, RD Euro 109,17, RA Euro 104,80;

- **Part. 126**, cl. 1, 748 mq, RD Euro 2,32, RA Euro 0,23;

- **Part. 128**, cl. 1, 2 mq, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01;

- **Part. 129**, cl. 1, HA 8 A 07 CA 98, RD Euro 500,74, RA Euro 709,39;

L’accesso avviene da Via Cavezzo.

Dalla perizia agli atti si segnala che il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12/10/ 2022, in corso di rinnovo, individua l’area con le seguenti prescrizioni:

PGT IN VIGORE DAL 4/5/2011

FG. 31 mapp. 48,52

“Aree agricole”art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

FG. 31 mapp. 126,128,129

“Aree agricole”art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM” (Reticolo idrico Minore) – art. 8 della NTA del PGT

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale” – art. 42 della NTA del PGT

PGT VARIANTE GENERALE ADOTTATA IN DATA 20/09/2021

FG. 31 mapp. 48-52-126-128-129

“Territori agricoli” art. 16.1 Tessuti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

FG.31 mapp.52

Parte- soggetti a tutela di cui al D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (Codici dei Beni Culturali e del Paesaggio) art. 12 comma 1, lett. C) corsi d’acqua torrente Gandovere-Canalel

FG.31 mapp.129

Parte-Salvaguardie – Vincolo ferroviario – art. 99 NTA del PTCP

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 638.286,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 478.714,50=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 6.400,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO TREDICI

Piena Proprietà

= in Comune di Gussago (BS):

Area agricola censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 36

- **Part. 193**, cl. 1, 8.340 mq, RD Euro 66,76, RA Euro 55,99;

L’accesso avviene da Via Cavezzo.

Dalla perizia agli atti si segnala che il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 12/10/ 2022, in corso di rinnovo, individua l’area con le seguenti prescrizioni:

PGT IN VIGORE DAL 4/5/2011

FG.36 mapp. 193

“Ambito di trasformazione n. 9” art. 28 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

FG. 31 mapp. 126,128,129

“Aree agricole” art. 36 delle Norme di Attuazione del PRG, in vigore dal 4/5/2011

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto RIM” (Reticolo idrico Minore) – art. 8 della NTA del PGT

Vincoli – “linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale” – art. 42 della NTA del PGT
PGT VARIANTE GENERALE ADOTTATA IN DATA 20/09/2021

FG. 36 mapp. 193

“Territori agricoli” art. 16.1 Tessuti esterni al Tessuto Urbano Consolidato

Parte-Salvaguardie – Vincolo ferroviario – art. 99 NTA del PTCP

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 54.043,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad

Euro 40.532,25=

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Il tutto come pervenuto alla parte esecutata in forza di:

- scrittura privata autenticata del 15.12.2005 a rogito Notaio Staffieri n. 127288/25544 di Rep., trascritta a Brescia il 9.1.2006 ai nn. 1087/702;
- atto di divisione del 6.3.2019 a rogito Notaio Forino n. 6986/3946 di Rep., trascritto a Brescia il 14.3.2019 ai nn. 11600/7184;
- atto di divisione del 6.3.2019 a rogito Notaio Forino n. 6987/3947 di Rep., trascritto a Brescia il 14.3.2019 ai nn. 11601/7185;
- scrittura privata autenticata del 8.11.2001 a rogito Notaio Durante n. 53486 di Rep., trascritta a Brescia il 13.11.2001 ai nn. 42816/27046;
- scrittura privata autenticata del 28.4.1990 a rogito Notaio Durante n. 40974 di Rep.,

trascritta a Brescia il 7.5.1990 ai nn. 13601/9692;

- atto di compravendita del 15.6.1987 n. 36914/15083 di rep. Notaio Durante, trascritto a Brescia il 16.6.1987 ai n.ri 15790/10929;

- atto di compravendita del 9.1.1986 n. 34871/13876 di rep. Notaio Durante, trascritto a Brescia il 23.1.1986 ai n.ri 2577/2015;

- scrittura privata autenticata del 12.3.1979 a rogito Notaio Durante n. 26618/8848 di Rep., trascritta a Brescia il 26.3.1979 ai nn. 6870/51162;

- scrittura privata autenticata del 27.6.1978 a rogito Notaio Durante n. 25956/8353 di Rep., trascritta a Brescia il 13.7.1978 ai nn. 13915/11021;

- atto di compravendita del 29.12.1967 n. 48165/4404 di rep. Notaio Mainetti, trascritto a Brescia il 18.1.1968 ai n.ri 1124/805;

- atto di compravendita del 29.12.1967 n. 48164/4403 di rep. Notaio Mainetti, trascritto a Brescia il 18.1.1968 ai n.ri 1123/804;

- atto di compravendita dell'8.9.2000 n. 52589 di rep. Notaio Durante, trascritto a Brescia il 15.9.2000 ai n.ri 35395/20764.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene reindirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 17 marzo 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; si evidenzia che l' intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 152/2022 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 152/2022 R.G.E., versamento cauzione Lotto __", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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 sul portale dei servizi telematici 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.

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

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 indicati.

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 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.**

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; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 18/03/2025 al 25/03/2025, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara,

l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

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

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate **più offerte**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà

versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.**

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato

