

Dott. MARCO PASSANTINO NEGRONI

Commercialista Revisore Contabile

25124 Brescia Via A. Diaz 30/5

Tel. 03049011 - Fax 0302385527

C.F.: PSSMRC81S22B157N

P.IVA: 03160700989

e-mail: marco.passantino@studiopassantino.it

Pec: marco.passantino@odcecbrescia.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Procedura esecutiva n. 163/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1° ESPERIMENTO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

Custode e Delegato Vendite: Dott. Marco Passantino Negrone

* * *

Promossa da:

da LUZZATI POP NPLs 2021 – e per essa Do Value Spa (cessionaria del credito Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni)

Contro

indicazione omessa ai sensi della normativa nazionale ed europea sul trattamento dei dati personali

* * *

Il sottoscritto Dott. **MARCO PASSANTINO NEGRONI**, domiciliato ai fini della presente procedura presso il proprio Studio professionale sito in **BRESCIA**, Via Armando Diaz n. 30/5,

VISTO

l'ultimo provvedimento emesso in data 02/04/2025, con il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato,

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno MERCOLEDI' 17 DICEMBRE 2025 alle ore 12,00 e ss. fino al giorno MERCOLEDI' 24 DICEMBRE 2025 alle ore 12,00, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **si procederà alle operazioni di vendita 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 agli atti (ed eventuali integrazioni) a cui si rinvia, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, 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 al giorno MARTEDI' 16 DICEMBRE 2025 alle ore 12,00 (giorno antecedente alla 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.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Piena proprietà

**= in Comune di Manerba del Garda (BS), Località Pieve Vecchia - Condominio "CRB",
Fabbricato CT1 – sito tra Via Pieve Vecchia e Via Catullo, 31.**

Trattasi, ex perizia, di unità abitativa ad uso civile residenziale, con posto auto scoperto riservato, situato all'interno di un condominio di 35 appartamenti - denominato CT1 - facente parte del super condominio "Residence CRB" ("Centro Residenziale Benaco"), costituito da 315 unità abitative (a carattere prevalentemente residenziale), sito in Loc. Pieve Vecchia del comune di Manerba del Garda (BS) e accessibile da Via Catullo n.31.

Il condominio, immerso nel verde, offre panorami invidiabili sia sul lago di Garda che sull'entroterra ed è poco distante sia al centro storico di Manerba del Garda che dalle sponde del Lago di Garda. sito a pochi minuti di distanza sia dal centro storico del Comune di Manerba del Garda che dal Lago di Garda. All'interno del "CRB" sono presenti sia attività commerciali che varie aree, con accesso esclusivo ai proprietari delle u.a. e/o ai loro ospiti, dedicate alle attività sportive (piscine, campi da tennis, campi da calcio).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico funzionanti. Il riscaldamento e/o raffrescamento, dell'unità abitativa, avviene tramite una pompa di calore installata sulla parete perimetrale. L'immobile si trova in buono stato manutentivo e conservativo.

È composto da un appartamento sviluppato su due livelli: piano primo e soppalco. Al piano primo trovano collocazione, in un unico locale, l'ingresso, l'angolo cottura e il soggiorno. Allo stesso livello, è presente anche il bagno, mentre il soppalco ospita la camera da letto.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato (rifacimento del bagno all'incirca nell'anno 2000 e posa di nuovo pavimento in gres porcellanato, con effetto parquet, nel 2023).

Nell'area antistante al condominio "CT1" è presente un ampio parcheggio scoperto riservato esclusivamente alle proprietà immobiliari costituenti il suddetto condominio, anche se catastalmente non determinato.

Il tutto censito al:

Catasto Fabbricati di detto Comune – **Sezione Urb. NCT, al Foglio 3** e precisamente:
- Mapp. 2357, sub. 18, Cat. A/3, cl. 01, vani 2, R.C. Euro 88,83, piano 1;

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà dell'area e alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi di legge.

Il tutto così pervenuto - *ex relazione notarile* agli atti – agli esecutati (coniugi comproprietari al 50% ciascuno) - in forza di atto di compravendita, come meglio identificato nella *perizia* (e relativi allegati) agli atti.

Situazione urbanistica e catastale

Si rinvia espressamente a tutto quanto indicato in *perizia*, anche relativamente alla verifica delle difformità rilevate dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale, alla quantificazione degli eventuali oneri di sanatoria, alla verifica dell'esistenza di vincoli paesaggistici/storici/architettonici, nonché a qualsivoglia altra informazione rilevante.

In particolare, *ex perizia*, si rileva che:

- esiste un vincolo paesaggistico Presente - Bellezze d'insieme. DM 7 gennaio 1959 (art.136, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42);
- la destinazione d'uso (residenziale) non risulta conforme agli strumenti urbanistici, mentre è conforme al titolo abitativo;
- esiste una difformità catastale (non significativa): è stata realizzata una scala interna che conduce al soppalco che risulta essere diversa. La scala a chiocciola è stata sostituita con una rettilinea, non si sa in quale epoca. L'abuso è sanabile a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti ed è compatibile con i vincoli presenti. Il costo è stato stimato pari a complessivi euro 1.200,00 (di cui euro 1.000 per spese tecniche ed euro 200,00 per oneri comunali e diritti di segreteria).

Con riferimento a quanto sopra, si invita ogni interessato a rivolgersi al Delegato per visionare eventuali ulteriori allegati non pubblicati, nonché al CTU per qualsivoglia altra informazione di dettaglio.

= Confini come da elaborato planimetrico.

= il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo BASE: Euro 93.200,00=

Offerta minima: Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori del 25% rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 69.900,00=**

Rilancio minimo di gara (min): Euro 1.000.00=

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IBAN: IT11S0867611200000000505048

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Non saranno altresì accettate cauzioni con importi decimali, si invitano pertanto gli offerenti ad arrotondare opportunamente in eccesso la cifra versate a titolo di cauzione.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile in esame in esame risulta oggi **occupato** da uno dei coniugi esegutati, insieme al figlio.
A questo proposito, si chiarisce che l'informazione riportata in perizia è da ritenersi non precisa.

Costituendo condominio, risultano **spese condominiali** arretrate non pagate.

Alla data del 25/09/2024, gli insoluti ammontano a complessivi **euro 2.032,87**, di cui euro 279,36 sul Supercondominio "CRB" ed euro 1.753,51 sul Condominio CT1.

Infatti:

a) **Supercondominio "CRB"**: lo "scaduto" è pari ad **euro 279,36** (di cui un saldo a credito relativo alla gestione anno 2023 pari ad euro 22,32, che parzialmente compensa il debito di cui al preventivo spese anno 2024 di euro 531,17).

L'amministratore riferisce che non sono state deliberate spese straordinarie per la gestione anno 2024. È in corso un'azione legale volta al recupero dei crediti vantato dal condominio, nonché una seconda azione intentata da un condomino per presunti danni subiti a seguito della rottura della tubazione dell'acqua (in ogni caso il supercondominio è coperto da idonea polizza assicurativa, sopra citata).

b) **Condominio CT1** (di cui fa parte l'unità immobiliare staggita) è pari ad **euro 1.753,51** (di cui euro 1.407,04 per la gestione anno 2023; mentre, per la gestione anno 2024, è stato approvato un preventivo per spese ordinarie di euro 183,52 e per spese straordinarie per "l'installazione della linea vita e studio ripartizione tetto" di euro 162,95. L'amministratore riferisce che non sono in corso azioni legali.

A tal proposito, si ricorda che l'acquirente è obbligato, in solido, insieme al venditore al pagamento degli insoluti maturati (a titolo di spese condominiali) relativamente all'anno in corso e a quello precedente la data del decreto di trasferimento. Pertanto, con riferimento all'importo effettivo dell'insoluto maturato, ne verrà dato esatto aggiornamento in sede di aggiudicazione definitiva.

Ex perizia, l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (cd. **A.P.E.**): "*classe energetica non desumibile*".

Per ogni eventuale ulteriore aggiornamento e/o per visionare ulteriore documentazione, si invita a contattare il Custode e Delegato alla vendita.

* * *

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data maggio e settembre 2024, data di redazione della documentazione (relazione ventennale notarile ed estratti catastali, rispettivamente) 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.

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, è stato verificato lo stato degli impianti, come anticipato sopra (per informazioni specifiche si rimanda espressamente alla competenza del CTU).
Esiste una polizza assicurativa condominiale, in essere (rivolgersi al Delegato per visionare l'allegato).

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni - con tutte le dipendenze e pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche se non apparenti se vi sono e come sono, nulla escluso od eccettuato con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui gli immobili innanzi venduti fanno parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti c.c., nonché nel loro stato attuale di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito - e con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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

Il tutto come pervenuto alla parte eseguita (coniugi in regime di comunione legale dei beni) in forza di:
- atto di compravendita del 28 maggio 1999 a rogito Notaio Dott. Alberto Rotondo di Desenzano del Garda, rep. n. 192794/6720 Racc., trascritto il 01/06/1999 al n. 2111 di formalità.

L'alloggio, e l'intero condominio di cui è parte l'immobile, risulta **edificato successivamente al 01/09/1967, ed è stato successivamente oggetto di ristrutturazione interna nell'anno 2000. Oggi, si presenta oggi in buono stato di conservazione.**

Nello specifico, il fabbricato risulta edificato in forza di:

- licenze di costruzione rilasciate dal Comune di Manerba del Garda in data 26/11/1971 n. 100/68 ed in data 3/11/1969 n. 15/69;

- concessione in sanatoria n. 67 del 18/04/1988;

- certificato di **abitabilità** rilasciata dal Comune di Manerba del Garda in data 08/08/1973;

PGT approvato con delibera della giunta comunale n° 21 del 23/04/2021.

L'immobile è posto nella zona del PGT Vigente definita come "VUS – Verde urbano di Salvaguardia".

L'articolo di riferimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT è il numero 33.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti (e relativi allegati).

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - possono presentare un'offerta irrevocabile di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., esclusivamente in via telematica, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte solo 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita). 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.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il bene immobile è meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata e integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – 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 (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura e spese della procedura, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale (oltre integrazioni) 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. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – possono **presentare l'offerta esclusivamente con modalità telematiche** secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015, 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”.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).

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, con le modalità (telematiche) sopra indicate, entro le ore 12,00 del giorno MARTEDI' 16 DICEMBRE 2025 (antecedente a quello fissato per la vendita)**, inviandole **all'indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **mediante apposita casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita, oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di 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.

In particolare, l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso

nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

* * *

CONTENUTO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto - redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo, **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., **e dovrà contenere:**

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

*** in caso di offerente persona fisica:**

1a) 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, co. 2 del D.M. n. 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. 179c.c., allegandola all'offerta. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

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;

* in caso di offerente persona giuridica/ente:

1b) 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 prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In ogni caso, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle **agevolazioni fiscali** previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni (es. cd. "prezzo-valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma in ogni caso prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- la volontà di avvalersi della procedura di **mutuo** in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- in tema antiriciclaggio, ovvero che - in caso di aggiudicazione - *"al momento del saldo, intende rilasciare dichiarazione scritta al professionista delegato - nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci - riguardo le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs n. 231 del 20 novembre 2007"*. Con riferimento a tale dichiarazione, sarà inviato fac-simile, successivamente all'aggiudicazione provvisoria.

- 2) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
 - 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 5) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 6) il referente (delegato) della procedura;
 - 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 8) il prezzo offerto, che non potrà essere - a pena di inefficacia dell'offerta - inferiore di oltre il 25% del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - 9) 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;
 - 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
 - 11) le forme e modi del versamento del **saldo** prezzo che, comunque, dovrà avvenire **entro 120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - 12) 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;
 - 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Pagamento del bollo

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.

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente - a pena di inammissibilità - i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

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

***per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:**

- copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
- dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;
- fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia della visura camerale aggiornata e del

documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione.

* * *

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario (allegato "A") intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 163/2024 Lotto unico - Tribunale di Brescia.

LOTTO UNICO

IBAN: IT11S0867611200000000505048

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 163/2024 R.G.E. Lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.**

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

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

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

* * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore**, se l'offerta ritenuta valida.

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 dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, con inizio MERCOLEDÌ 17 DICEMBRE 2025 alle ore 12,00 e ss. fino al giorno MERCOLEDÌ 24 DICEMBRE 2025 alle ore 12,00, quale 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 ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il professionista delegato, all'esito di eventuali prolungamenti, provvederà all'aggiudicazione entro il giorno della scadenza della gara, 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 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 o superiore 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.

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

qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione rimetterà gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

* * *

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta** – a pena di decadenza dall'aggiudicazione - e, comunque, **ENTRO E NON OLTRE il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

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

Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità, l'aggiudicatario definitivo – a cui verrà comunicato con congruo anticipo l'importo – dovrà versare l'ammontare delle imposte per il trasferimento degli immobili (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura prevista ex lege e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato per le attività di trasferimento ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Pertanto, le spese di trasferimento e per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado (mutuo ipotecario) sull'immobile acquistato ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Esecutiva n. 163/2024 R.G.E. Lotto unico”**, in forza di convenzione del Tribunale, per la somma pari al 70-80% del valore di stima o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione (e comunque previe specifiche indicazioni ricevute dal professionista delegato), con precisazione che in tal caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dall'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 quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, 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, oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara, a pena di decadenza dall'offerta 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, eventualmente corrispondere il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario (ovvero secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso, quindi dal professionista delegato) 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, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico, all'indirizzo di posta elettronica marco.passantino@studiopassantino.it e pc a giulia.cattaneo@studiopassantino.it.

Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il domicilio in epigrafe, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

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.

* * *

VISITA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., per richiedere la visita dell'immobile e/o ricevere ulteriori informazioni, contattare lo Studio del Custode giudiziario, in persona del professionista la Dott.ssa Giulia Cattaneo, con sede in Brescia, via A. Diaz, 30/5, al numero 030/49011, o scrivere all'indirizzo info@studiopassantino.it oppure a giulia.cattaneo@studiopassantino.it.

* * *

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del professionista delegato, secondo le modalità stabilite dal G.E. pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it - di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita);
- sui siti internet <http://www.astegiudiziarie.it>, <http://www.astecannunci.it> e <https://astalegale.net> (inserendo copia dell'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica (e relative integrazioni), completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato).

Nei casi previsti dall'art. 490 c.p.c. terzo comma, ove espressamente e tempestivamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569 c.p.c., l'avviso di vendita verrà inserito una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata (pubblicità facoltativa – cfr. anche circolare in materia di esecuzioni immobiliari emessa dal Presidente di Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia) o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

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

* * *

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

La modulistica e l'elenco dei documenti da allegare per la partecipazione all'asta sono scaricabili dal sito www.astegiudiziarie.it.

Brescia, lì 27/10/2025

Il Professionista Delegato

(Dott. Marco Passantino Negroni)

Marco Passantino Negroni