TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 219/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Edicom Finance s.r.l.;
Portale del Gestore: www.garavirtuale.it;
Custode: Dott. Mauro Ronchi

* * *

Il sottoscritto Dott. Mauro Ronchi, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 11 settembre 2024, domiciliato presso Villanuova, Via Calchera n. 19, avvisa che, a suo ministero, il giorno 20 ottobre 2025 alle ore 10:00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto 8

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono composte da più immobili. Si tratta di un ufficio con posto auto e due autorimesse interrate. L'ufficio e il posto auto oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio costituito nel CONDOMINIO CAVALLERI - "PALAZZO", C.F. 91016200171, sito a Rovato in Via Solferino/Largo Cattaneo, amministrato dal cav. Angelo Lazzaroni. Le due autorimesse interrate oggetto di pignoramento fanno invece parte del CONDOMINIO CAVALLERI - "PIANO INTERRATO", C.F. 91016190174, sito a Rovato in Via Solferino/Largo Cattaneo, amministrato dal cav. Angelo Lazzaroni fino al 31/12/2024 e dal 01/01/2025 da NORD REAL ESTATE s.r.l., C.F. 02830080988, con sede in Piazza Cavour n. 24 a Rovato (BS). Il PALAZZO CAVALLERI EX CONTESSINE sorge sul mapp.le 10 del foglio 8 e nel complesso è distribuito su 3 piani fuori terra ed è composto da circa 4 unità immobiliari e 11 posti auto nel cortile esterno. I piani del palazzo sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna e di un ascensore. L'ufficio è ubicato al piano secondo ed è mansardato. La struttura lignea del tetto è a vista e la copertura presenta diversi lucernari. L'ufficio nasce dalla fusione dei due appartamenti inizialmente previsti dal progetto e pertanto, presenta due accessi dal vano scala e due caldaie. Attualmente l'ufficio è suddiviso in n. 9 stanze, n. 4 WC, un disimpegno e un antibagno, è dotato di due impianti di riscaldamento autonomi a pavimento controllati da due caldaie a gas metano. È presente anche l' impianto di condizionamento. I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio. Le finiture risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile. Il "

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDOMINIO CAVALLERI - PIANO INTERRATO" è un' autorimessa interrata composta da circa 68 box, raggiungibile per il tramite di due rampe carraie e almeno 4 scale. La copertura dell'autorimessa è adibita a parcheggio e genera qualche problema di infiltrazione.

Le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di un Contratto di Concessione di Godimento.

- **Identificativi catastali:**

Ufficio:

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 4

Via Ettore Spalenza n. 2

Largo Carlo Cattaneo n. 8

Piano 2

cat. A/10, classe 2,

consistenza vani 15,5

Dati di superficie: totale 375 mq

Dati di superficie: totale escluse aree scoperte 375 mq

rendita € 2321,47

Posto auto:

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 10, sub. 6

Largo Carlo Cattaneo n. 8 Piano T,

cat. C/6, classe 1,

Dati di superficie: totale 13 mq

rendita € 16,78

Autorimessa 1:

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 523

Via Solferino n. SNC

Via Ettore Spalenza

Piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 17 mq

Dati di superficie: totale 19 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendita € 37,75

Autorimessa 2:

SEZ. NCT, Fg. 8, mapp.le 26, sub. 524

Via Solferino n. SNC

Via Ettore Spalenza

Piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 17 mq

Dati di superficie: totale 19 mq

rendita € 37,75

- **Quota di proprietà:**

1/1 di piena proprietà.

- **Diritto di proprietà:**

quanto ai mappali 10, sub. 4, 26 subb. 523 e524, atto di compravendita in data 29 settembre 2002 n. 44593 di rep. in autentica Notaio Francesco Trapani trascritto a Brescia il 17 ottobre 2002 ai n.ri 45987/29652; quanto al mappale 10, sub. 6, atto di compravendita in data 20 febbraio 2004 n. 42321 di rep. in autentica Notaio Enrico Tabalappi trascritto a Brescia il 03 marzo 2004 ai n.ri 11103/7035.

- **Divisibilità dell'immobile**:

Non si ritiene divisibile l'immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato e quanto accatastato. Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rovato e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il progetto è stato autorizzato per la formazione di due uffici distinti, con una divisione degli spazi diversa da quanto rilevato in loco;

2. il progetto autorizzato non prevede la divisione del cortile con posti auto;

3. è stata richiesta l'agilità per un unico ufficio, ma non è stata rilasciata;

4. l'autorimessa interrata è priva del certificato di prevenzione incendi e pertanto non è stata rilasciata l'agibilità. Il Comune di Rovato ha fornito la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola:

- Concessione edilizia n. 42 rilasciata dal comune di Rovato in data 30/07/1996;
- Concessione Edilizia N. 300/1996 del 18/11/1996 per "Ristrutturazione fabbricato ex Contessine".
- Concessione edilizia n. 446 rilasciata dal comune di Rovato in data 20/02/1997;
- Concessione edilizia (variante) n. 2 rilasciata dal comune di Rovato in data 03/09/1998;
- Certificato di Collaudo del 14/04/1999 depositato al Genio Civile il 15/04/1999 n. pos. 3991 riferito alla Denuncia n. 3991 del 16/10/1997 con integrazione del 01/12/1997;
- Concessione edilizia (variante) n. 55 rilasciata dal comune di Rovato in data 19/05/1999;
- Concessione edilizia (variante) n. 325 rilasciata dal comune di Rovato in data 06/04/2000;
- Pratica Edilizia N. PE 11/2002 del 29/05/2002 per "Variante al progetto di risanamento igienico edilizio del palazzo ex Cavalleri di cui alla C.E. 300 del 18/11/1996" [il piano sottotetto è autorizzato per la formazione di due alloggi].
- Pratica Edilizia N. PE 12/2002 per "Variante al progetto di risanamento igienico edilizio degli edifici contigui al palazzo ex Cavalleri di cui alla C.E. 446/97, 55/99, 131/99, 256/99, 325/00 e DIA 310/0".
- Pratica Edilizia N. PE 237/2002 del 26/09/2002 per "Cambio destinazione da residenziale a direzionale del piano terzo del palazzo ex Cavalleri" [il piano sottotetto sarebbe il piano secondo (non il piano terzo). Viene autorizzato per la formazione di due uffici distinti].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– Richiesta del Certificato di Abitabilità ad uso ufficio prot. 2577 UT del 31/01/2003 per l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 8, mapp.le 10, sub. 4.

– Lettera prot. 4514 del 18/02/2003 in risposta alla Richiesta del Certificato di Abitabilità PA-3-2003 per comunicazione del responsabile del procedimento e per richiesta marca da bollo [il Certificato di Abitabilità non è stato rilasciato].

– DIA N. 235/06 del 15 giugno 2006 prot. 19357 UT per "Dotazione di filtri aerati alle scale condominiali degli edifici adiacenti al palazzo Cavalleri" [il Comune non rilascia l'Agibilità perché non è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione incendi dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco] Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Rovato e quanto accatastato. Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Rovato e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. il progetto è stato autorizzato per la formazione di due uffici distinti, con una divisione degli spazi diversa da quanto rilevato in loco;

2. il progetto autorizzato non prevede la divisione del cortile con posti auto;

3. è stata richiesta l'agilità per un unico ufficio, ma non è stata rilasciata;

4. l'autorimessa interrata è priva del certificato di prevenzione incendi e pertanto non è stata rilasciata l'agibilità.

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 4.000,00.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: euro 556.750,00.

Offerta minima: euro 417.563,00.

Rilancio minimo: euro 11.000,00.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, 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 re-indirizzato, 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 "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12:00 del giorno 19 ottobre (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; 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 minorenne, 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 non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 219/2024.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 219/2024 R.G.E., versamento cauzione", 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento online tramite pago PA" nella sezione “servizi”, 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.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it, 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 20 ottobre 2025 al 27 ottobre 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 ¼ 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. Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedura@sisgsrl.it.

*** *** *** ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.garavirtuale.it

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

- Per ulteriori informazioni contattare Studio Integrato Servizi Globali con sede in Villanuova sul Clisi, Via Calchera n. 19 (tel.0365/240140).

Il Professionista Delegato
Dott. Mauro Ronchi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009