

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 7****DESCRIZIONE DEL BENE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà dell'esecutato. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Palazzolo Sull'Oglio (BS), costituito nel CONDOMINIO PALAZZO DELLA CONGREGA, C.F. 91012460175, sito in Vicolo Umiliati - Via Bissolotti, 10 - Via Carvasaglio a Palazzolo Sull'Oglio (BS), amministrato dal geom. Maurizio Bianzini dello STUDIO AMMINISTRAZIONI E SERVIZI CONDOMINIALI DI MAURIZIO BIANZINI & c. S.A.S., Via Umberto I, 68 - 24050 Palosco - altre sedi: Bergamo Viale G. Cesare, 24 Tel. 035 845839 - Tel. 035 212331 - fax 1782701673 amministrazione@bianzini.it PI 03098590163 CF 02830080988. Lo stabile nel complesso è composto da circa 52 unità immobiliari suddivise in diversi corpi di fabbrica, con autorimesse al piano interrato. Nell'ala del fabbricato dove è l'alloggio in parola, i piani sono tra loro collegati internamente da un vano scala e da un impianto ascensore. Alle autorimesse, disposte su tre piani interrati, si accede per il tramite di una rampa carraia ubicata su Via Bissolotti. L'alloggio e l'autorimessa sono in locazione. L'alloggio è al piano terra ed è composto da soggiorno con cucina, due camere, un bagno e un disimpegno. I soffitti sono a volta. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è in soggiorno. I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri in legno ad anta. Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile. L'immobile è locato.



Identificativi catastali:

Appartamento:

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 250, sub. 16

Vicolo Umiliati Piano T,

cat. A/3, classe 3,

consistenza vani 3

rendita € 232,41

Autorimessa:

SEZ. NCT, Fg. 15, mapp.le 491, sub. 43

Via Canonico Bissolotti n. SN Piano S3,

cat. C/6, classe 3,

Consistenza 12 mq

rendita € 38,42

- **Quota di proprietà:**

1/1 di piena proprietà dell'esecutato.

- **Diritto di proprietà:**

Atto di compravendita autenticato dal notaio autenticato dal notaio autenticato dal notaio Enrico

Tabalappi di Rovato in data 22 dicembre 2000 repertorio 23997, trascritto a Brescia il 05 gennaio 2001 ai nn. 682/511, con il quale i beni sono stati acquistati dall'esecutato.

- **Divisibilità dell'immobile:**

Non si ritiene divisibile l'immobile.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Palazzolo sull'Oglio e quanto accatastato. Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Palazzolo sull'Oglio e al Catasto, si segnala principalmente che la concessione edilizia della 1^a Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990

per “restauro conservativo fabbricato” rilasciata dal comune di Palazzolo sull’ Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010 prevede la realizzazione di un ufficio, tra l’ altro con tramezze in posizioni non corrispondenti a quanto rilevato, anziché di un alloggio. Il certificato di agibilità è stato richiesto ma non rilasciato dal Comune di Palazzolo sull’Oglio. Il Comune di Palazzolo sull’Oglio ha fornito la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola:

- Richiesta di Concessione edilizia al comune di Palazzolo sull’Oglio in data 03/05/1989 prot. 6647;
- Concessione edilizia per “restauro conservativo fabbricato” rilasciata dal comune di Palazzolo sull’ Oglio in data 12/03/1990 prot. 6674;
- Concessione edilizia della 1^ Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990 per “restauro conservativo fabbricato” rilasciata dal comune di Palazzolo sull’Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010;
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità, prot. 22286 del 18/12/1995;
- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Palazzolo sull’ Oglio in data 29/03/1995 prot. 17883 per “piano di recupero fabbricato in Via Bissolotti e costruzione nuove autorimesse interrata” ;
- Certificato di Collaudo prot. 1680 del 20/04/1999 (Denuncia n. 1680 del 06/05/1997) dell’autorimessa interrata di tre piani.
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità, prot. 1845 del 23/01/2002;

Richiesta documentazione integrativa per richiesta certificato di Agibilità n. 9, prot. 3011 del 07/02/2002.

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, pratica VVF 4907, prot. 15179 del 22/06/2020, SCIA prot. 11337 del 10/06/2015. Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Palazzolo sull’Oglio e quanto accatastato. Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Palazzolo sull’Oglio e al Catasto, si segnala principalmente che la concessione edilizia della 1^ Variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 6647 del 13/03/1990 per “restauro conservativo fabbricato” rilasciata dal comune di Palazzolo sull’Oglio in data 03/11/1992 prot. 9010 prevede la realizzazione di un ufficio, tra l’ altro con tramezze in posizioni non corrispondenti a quanto rilevato, anziché di un alloggio. Il certificato di agibilità è stato richiesto ma non rilasciato dal Comune di Palazzolo sull’Oglio. I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l’oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 5.000,00.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: euro 110.500,00.

Offerta minima: euro 82.875,00.

Rilancio minimo: euro 2.200,00.

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, 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

1.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;

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 <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 abilitano 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;
- 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. Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedura@sigsrl.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.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

