

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 325/2023 R.G.E. riunita alla Procedura esecutiva n. 372/2023**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**I ESPERIMENTO**

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

**Portale del Gestore: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);**

**Custode: Dott. Stefano Caprioli (per visite e-mail: [s.caprioli@capriolirossinisegala.it](mailto:s.caprioli@capriolirossinisegala.it)).**

**\* \* \***

Il sottoscritto Dott. Stefano Caprioli, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 20 marzo 2024, 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 20 maggio 2025 alle ore 11.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO UNICO**

**= in Comune di Gianico (BS), Via Nazionale:**

Parte di complesso artigianale-commerciale dedicata alla vendita di abbigliamento e attività accessorie con area di pertinenza e cabina elettrica identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Piena Proprietà**

**Foglio 8,**

- **Mapp. 1389, sub. 27**, p. T-1, cat. D/8, R.C. Euro 15.918,00.
- **Mapp. 1389, sub. 28**, p. T, cat. D/1, R.C. Euro 90,00.
- **Mapp. 1389, sub. 43**, p. S1, cat. C/2, cl. 3, 305 mq, R.C. Euro 441,05.
- **Mapp. 1389, sub. 14**, p. T, cat. F/1, mq 110.

**Quota di ½ di proprietà**

**Foglio 8, Sez. NCT**

- **Mapp. 1389, sub. 12**, p. T, cat. F/1, mq 140
- **Mapp. 1389, sub. 16**, p. T, cat. F/1, mq 15
- **Mapp. 1389, sub. 25**, p. T, cat. C/7, 210 mq, R.C. Euro 206,07.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Come da relazione notarile ventennale agli atti si segnala che gli immobili risultano interessati da:

- Atto di costituzione di servitù industriale in data 22 settembre 2003 n. 133968/23325 di rep. Notaio Passari, trascritta a Breno il 17 ottobre 2003 ai nn. 7432/5635 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA;
- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio pedonale e di transito veicolare) in data 6 novembre 2006 n. 104830/13532 di rep. Notaio Cemmi, trascritto a Breno in data 14 novembre 2006 ai nn. 9509/7225;
- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio pedonale e di transito veicolare, nonché di mantenimento delle tubazioni esistenti) in data 6 novembre 2006 n. 104830/13532 di rep. Notaio Cemmi, trascritto a Breno in data 14 novembre 2006 ai nn. 9510/7226;
- Trascrizione di accertamento giudiziale in data 29 novembre 2022 ai nn. 7899/6285, a seguito di Domanda giudiziale in data 25 novembre 2022 n. 13679/2002 del Tribunale di Brescia;

Il perito riscontra la presenza di due convenzioni private sottoscritte tra la proprietà staggità e la confinante, rispettivamente il 5/2/2021 e il 9/2/2022, che risultano oggetto della domanda giudiziale, sopra indicata, in cui la proprietà qui eseguita dichiara di consentire in via perpetua e gratuita alcune delle opere che una volta realizzate nel 2022 sono risultate difformi al relativo titolo edilizio autorizzativo del 2021, come sottolineato anche nelle ordinanze e comunicazioni varie emesse in un secondo momento dall'Ufficio tecnico comunale e dalla Polizia locale.

In merito a tali scritture private, il perito segnala:

- in relazione alla possibilità di passaggio pedonale di fatto creata dall'apertura di un nuovo ingresso sul fronte nord-est del corpo di fabbrica di altra proprietà a confine con l'immobile sub. 27 e dall'annessa creazione di un nuovo percorso pedonale a questo dedicato sulla pertinenza esterna dello stesso sub. 27, si sottolinea che nella valutazione finale il CTU ha tenuto cautelativamente conto della presenza delle suddette convenzioni e degli effetti determinati dalle stesse sui beni pignorati di cui alla presente (sub. 27);
  - in merito ai diritti di apertura e transito carrabile di fatto modificati o creati dalla proprietà adiacente nel 2022 in difformità al permesso di costruire del 2021, la valutazione finale non tiene conto dei gravami creati da tali opere sui beni staggitati (sub. 14-27), dato che le convenzioni private, come già segnalato nella comunicazione del Comune del 6/2/2023, non contengono gli specifici assensi da parte della proprietà eseguita.
- Dalla perizia agli atti si segnala che in relazione all'unità sub. 27, rispetto alle planimetrie del 2002, si rilevano difformità in merito alla distribuzione interna degli ambienti, alle altezze utili di entrambi i piani, nella realtà inferiori a quelle dichiarate, all'assenza della pianta della

copertura dell'immobile stesso e di conseguenza dei due volumi edilizi a oggi insistenti sulla stessa e ospitanti uno lo sbarco del volume del vano scala/ascensore a servizio dell'unità e l'altro un locale accessorio accessibile esclusivamente dalla copertura. Quanto all'unità sub. 43, rispetto alla planimetria del 2019, si riscontrano esclusivamente minori non conformità in relazione alla dimensione delle aperture esterne.

Le difformità sopra riscontrate in relazione al sub. 27 risultano rettificabili dal punto di vista catastale, indicativamente tramite una dichiarazione di variazione ai fini dell'allineamento allo stato di fatto delle planimetrie catastali dell'unità pignorata.

I costi presuntivi per l'espletamento dell'operazione sopra citata sono stimati dal perito in 3.000 Euro.

In relazione alla conformità edilizia, da un confronto tra quanto riportato negli elaborati edilizi allegati ai rispettivi titoli autorizzativi, e quanto verificato nel corso del sopralluogo il perito segnala quanto di seguito:

- in relazione al sub. 14, rispetto alle planimetrie autorizzative del 2002, si rileva nella realtà una traslazione verso nord dell'accesso carrabile.
- in relazione al sub. 27, rispetto agli elaborati grafici del 2002, in entrambi i piani di cui la stessa unità si compone si rilevano difformità in merito alle compartimentazioni interne degli ambienti, alle altezze utili (nella realtà inferiori a quelle dichiarate nelle sezioni autorizzative), alle aperture esterne sui fronti sud in buona parte tamponate dall'interno dei locali attraverso i pannelli di rivestimento a tutt'altezza delle pareti, all'assenza nelle sezioni e nei prospetti autorizzativi dei due volumi edilizi ad oggi insistenti in copertura e ospitanti uno lo sbarco del vano scala/ascensore a servizio dell'unità in esame e l'altro un locale accessorio accessibile esclusivamente dalla copertura.

In relazione alle pertinenze esterne dello stesso immobile sub. 27 si evidenzia a piano terra, l'insistenza di un volume edilizio semiaperto non interamente riscontrabile negli elaborati grafici autorizzativi, attualmente ospitante macchinari e attrezzature riconducibili all'impianto di aspirazione a servizio dell'immobile. Il parcheggio a uso pubblico antistante e pertinente all'immobile sub. 27 verso la strada provinciale, presenta nella realtà alcuni elementi d'incoerenza rispetto alla planimetria autorizzativa del 2001 dovuti a opere eseguite dalla proprietà confinante nel 2022 in difformità rispetto al titolo edilizio autorizzativo a questa rilasciato nel 2021.

- in relazione all'immobile sub 25, nella sua parte coperta si riscontra nella realtà la presenza fissa di una scala esterna utile al collegamento con il primo piano del vicino edificio a nord-est (di altra proprietà), assente negli elaborati.

• in quanto all'unità sub. 43, rispetto agli elaborati grafici autorizzativi del 2002, si rilevano difformità in merito alla suddivisione degli ambienti (nella realtà corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale del 2019), alle altezze utili (in realtà inferiori a quelle dichiarate nelle sezioni autorizzative), alle dimensioni delle aperture esterne (in realtà più contenute delle autorizzate) e alla presenza del locale ripostiglio più sopra meglio descritto nell'area sottostante alla rampa carrabile di cui al sub. 27.

Le difformità risultano sanabili. Il perito ritiene plausibile una spesa complessiva indicativa di circa 14.000 €.

L'area su cui insistono i beni è interessata da vincolo ambientale di cui all'art. 142 lettera c del d.lgs. 42/2004, e (in parte) interessata dalle fasce di rispetto stradale e ferroviario.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 1.720.000,00=**

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 1.290.000,00=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 17.200,00.**

**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:

- atto di permuta del 17 dicembre 2001 n. 86816 di rep. Notaio Cemmi, trascritto a Brescia il 21 dicembre 2001 ai n.ri 6786/5192;

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 1185 del 18/1/1997, prot. 2265 (pratica edilizia n. 1185) per costruzione fabbricato da adibirsi ad attività produttiva artigianale.
- Denuncia di inizio attività del 27/4/2000 prot. 1636 (pratica edilizia n. 1536).
- Denuncia di inizio attività del 14/9/2000 prot. 3225 (pratica edilizia n. 1572).

- Denuncia di inizio attività del 31/7/2001 prot. 2731 (pratica edilizia n. 1653).
  - Denuncia di inizio attività del 26/11/2001 prot. 4129 (pratica edilizia n. 1683).
  - Denuncia di inizio attività del 23/7/2002 prot. 2837 (pratica edilizia 1772).
  - Segnalazione certificata di inizio attività n. 439 presentata il 30/1/2023 dalla proprietà confinante a quella pignorata per varianti al permesso di costruire n. 2791 del 12/8/2021.
  - Certificato di agibilità prot. 1263 rilasciato il 25/6/2002, in relazione ai lavori di cui alle DIA prot. 1636/2000, 3225/2000 e 4129/2001, riguardanti esclusivamente l'immobile sub. 18, attualmente individuato dai sub. 42-52-53 non oggetto del pignoramento di cui alla presente. Unitamente a tale richiesta è però risultato possibile riscontrare la seguente documentazione utile: × comunicazione presentata dai Progettisti e Direttori dei lavori dell'epoca il 23/4/2002 al prot. 1615 che dichiara come data di ultimazione delle opere strutturali e al rustico relative al piano interrato, terra e primo della porzione di fabbricato sub. 24 (parte di tale unità attualmente risulta individuata dal sub. 27 oggetto del pignoramento di cui alla presente) il 23/4/2002.
  - Richiesta del certificato di agibilità presentata il 4/1/2006 al prot. 56 dall'attuale proprietà, in relazione ai lavori di cui alla DIA prot. 2837 del 23/7/2002, eseguiti sugli immobili sub. 27-28 e 26 (parte di quest'ultimo attualmente si trova individuato dal sub. 43). Unitamente a tale richiesta è risultato inoltre possibile riscontrare la seguente documentazione utile: × certificato di collaudo statico emesso da tecnico abilitato il 24/10/2001 (con la rispettiva visita di collaudo dallo stesso effettuata il 27/9/2001) in relazione alle strutture in cemento armato normale e a elementi prefabbricati denunciate all'ufficio tecnico comunale il 5/9/2000, alla pos. 38 e al prot. 3100 nell'ambito dell'ampliamento di un fabbricato di 1321 mq di superficie coperta; nello stesso certificato e nelle dichiarazioni rese dal Direttore dei lavori strutturali (completamento struttura e relazione finale) depositate insieme al primo il 26/10/2001 al prot. 3780, si legge che le stesse opere strutturali iniziate il 12/9/2000 sono state completate il 31/8/2001; × dichiarazioni di conformità alle norme sulla sicurezza rilasciate il 12/11/2003 e il 14/2/2004 dalle rispettive ditte installatrici dell'impianto di riscaldamento/centrale termica/condizionamento/impianti idraulici di bagni e servizi e dell'impianto elettrico, installati entrambi nei locali dell'immobile a uso commerciale sito a Gianico, in via Nazionale 95, di proprietà della ditta esecutata; × dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità in cui l'attuale proprietà dà atto che tutti i lavori oggetto della DIA prot. 2837 del 23/7/2002 sono stati ultimati il 30/12/2002.
- 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.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel giugno 2024. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

### **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 19 maggio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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;

2.1'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.1'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.1'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);
- 9.1'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;
- 12.1'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.1'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. 325/2023 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 325/2023 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 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](http://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](http://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](http://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 20/05/2025 al 27/05/2025, 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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://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