

Procedura esecutiva n. 34/2025 R.G.E (unita la n. 35/2025)

**AVVISO DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA
I° ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

Il sottoscritto Dott. Adele Arici, con studio in Chiari (BS) via Andreoli 8/10 a, nella sua qualità di professionista delegato alla vendita

VISTO

il provvedimento del 20/11/2025 con il quale il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ex art. 591 bis c.p.c. lo ha delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **giovedì 16 aprile 2026 alle ore 12:00**, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili meglio descritti in ogni sua parte nella perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, nel rispetto della normativa cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli offerenti 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 ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

FISSA

Per gli interessati all'acquisto il termine sino al giorno **mercoledì 15 aprile 2026 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ex D.M. 32/2015.

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.

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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile stagito è in costruzione e difforme dal progetto iniziale e quindi dovrà comunque essere presentata la Scia per proseguire con i lavori e in sanatoria, come indicato e meglio descritto alla pagina 24 della perizia immobiliare, incluse le scadenze delle Autorizzazioni, P.d.c. e autorizzazione paesaggistica e necessità di richiesta di nuove autorizzazioni in sanatoria.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice delle Esecuzioni, a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 12 marzo 2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecaria a data successiva a quella sopra indicata del 12 marzo 2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti, in costruzione.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO - piena ed esclusiva proprietà:

immobile sito in **DESENZANO del GARDA (BS)**, Loc. Rivoltella, via dei Colli Storici n. 51
censito al Catasto Fabbricati:

- 01) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 5 (cat. F/3)
- 02) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 9 (cat. F/3)
- 03) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 10 (cat. F/3)
- 04) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 11 (cat. F/3)
- 05) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 12 (cat. F/3)
- 06) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 13 (cat. F/3)
- 07) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 14 (cat. F/3)
- 08) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 15 (cat. F/3)
- 09) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 16 (cat. F/3)

10) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 17 (cat. F/3)

11) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 18 (cat. F/3)

12) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 19 (cat. F/3)

13) sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 20 (cat. F/3)

Incluse corti esclusive, corti comuni, passaggi comuni, beni comuni non censibili (**sub. 2**, 8, 21, 22 della Part. 361) e con i relativi diritti di passaggio sia pedonale che carraio (CT fg. 28 part. 360 e 36), il tutto come indicato a pagina 25 della perizia e nelle rispettive visure storiche.

Si tratta di un FABBRICATO RESIDENZIALE in CORSO di COSTRUZIONE, di totali 1.100 mq. commerciali, sviluppato su tre piani fuori terra e copertura piana. E' composto da sette APPARTAMENTI non ancora ultimati, di 8 AUTORIMESSE esclusive e locali accessori al piano interrato, quattro CORTI PRIVATE di pertinenza delle quattro unità. del piano terra. Gli SPAZI COMUNI sono costituiti da passaggio pedonale esterno al fabbricato, androne, vano scala, vano ascensore e corsello carraio interrato. La RAMPA CARRAIA, in comune con le due proprietà confinanti a Sud/Ovest, è realizzata su AREA URBANA di 150,00 mq. con accesso da via dei Colli Storici. Una seconda AREA URBANA più piccola (24,00 mq.) al piano interrato, costituisce lo spazio di manovra antistante l'ingresso carraio delle autorimesse. **Il compendio è un condominio in costruzione, con necessità di opere di completamento, è gravato da oneri di ripristino per addivenire alla regolarizzazione delle difformità rispetto al progetto iniziale, alcune difformità infatti non risultano sanabili.**

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di scrittura privata di compravendita in data 05.08.2021 n.rep.39983/27194 del notaio Gianmatteo Rizzonelli Reg. A Brescia il 12.08.2021 al n. 46317 serie 1T, trascritto a Brescia il 12/08/2021 n. 41505/27676 compravendita, n. 41506/27677 Costituzione di servitu', n. 41507/27678 Cessione diritti edificatori (pag. 27 della perizia).

La realizzazione del fabbricato è iniziata negli anni 2012/2017 quindi sospesa fino al 2021, anno in cui la società esecutata ha acquistato il compendio e ripreso i lavori. Risulta ad oggi non ancora conclusa e nuovamente sospesa.

Titoli autorizzativi:

P.d.C. del 06/07/2012 n.16185 e Aut. Paesaggistica n. 6948 del 06/07/2012 per realizzazione nuovo fabbricato residenziale

P.d.C. del 23/08/2012 n. 16278

P.d.C. del 16/07/2014 n. 17655 per rinnovo pratica edilizia

P.d.C. di Variante del 16/04/2015 n.13249 e P.d.C. di Variante del 17/01/2017 n.19746 (varianti al P.d.C. n. 17655)

P.d.C. del 31/07/2019 n.38911 per rinnovo pratica edilizia

P.d.C. di Variante del 27/09/2021 n. 24853 – variante in corso d'opera

Richiesta di Voltura del 07/10/2021 prot. 52946 del P.d.C. n. 24853 – voltura proprietà alla società

P.d.C. n.26146 del 27/09/2022 Prot. n. 14096 oltre ad Autorizzazione Paesaggistica – variante al P.d.C. n. 24853 per la costruzione dell'edificio – codice pratica 2022/268/AP e 2022/269/PDC – sensibilità paesaggista 4 alta + elettrodotti su pali – zona soggetta a vincolo di Tutela Paesaggistica 7 (pagina 22 della perizia)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:

Il compendio ceduto è dominante e a favore dello stesso è costituita servitù perpetua di transito pedonale e carraio, nonché di passaggio dei servizi tecnologici, con accesso da via Colli Storici n. 51. (pagina 28 e 29 della perizia).

Fondo servente. NCT fg. 28 part. 360 a favore del fondo dominante NCT fg. 28 part. 361 in origine sub. 4 ora sub 5 e subb. da 9 a 20.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità che saranno oggetto di cancellazione:

dalla relazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) si rileva:

data di estrazione 30.01.2025

Ipoteca Giudiziale, iscrizione del decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano del 18.01.2023, ai nn. 19228/2974 in data 04.05.2023

Sequestro conservativo: trascrizione ai nn. 41129/28523 del 22.09.2023 dell'Atto da Sentenza di sequestro conservativo del 12.09.2023 del TRIBUNALE DI MILANO rep. 5278

Con annotazione a trascrizione nn. 3624/544 del 29/01/2025 sentenza da condanna esecutiva del 12/12/2024 del Tribunale di Milano

Sequestro conservativo: trascrizione ai nn. 41130/28524 del 22.09.2023 dell'Atto da Sentenza di sequestro conservativo del 12.09.2023 del TRIBUNALE DI MILANO rep. 5277

Con annotazione a trascrizione nn. 3623/543 del 29/01/2025 sentenza da condanna esecutiva del 15/01/2025 del Tribunale di Milano con conversione in pignoramento.

Il perito precisando le formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, riassume le ipoteche e gli interventi:

- Ipoteca giudiziale 04/05/2023 derivante da decreto ingiuntivo;
- Atto esecutivo o cautelare - Sent. di sequestro conserv. del 22/09/2023;
- Atto esecutivo o cautelare - Sent. di sequestro conserv. del 22/09/2023;
- Intervento n.1 del 17/02/2025 (aggiornato il 19/05/2025);
- Intervento n. 2 del 24/02/2025.

L'immobile non ancora ultimato è libero da persone e cose.

La perizia di stima agli atti della procedura evidenzia la **non regolarità edilizia** della costruzione, la **non conformità** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati in perizia e la **non regolarità catastale** della costruzione, in particolare:

a-RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA, AUMENTO di VOLUMETRIA oltre la massima consentita (1.622,48 mc.) mediante verosimile chiusura dei PORTICI dell'appartamento n. 7 al 2° piano:

1: chiusura PORTICO NORD (zona giorno) = 142,50 mc.

2: chiusura PORTICO SUD (zona studio) = 60,75 mc.

Totale volumetria non autorizzata = 203,25 mc. (NON SANABILE).

b-RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA:

REALIZZAZIONE di TETTOIA (S.N.R. 71,00 mq.) al piano copertura, mediante ampliamento e chiusura del berceau autorizzato, oltre alla realizzazione della parete in lato Sud (NON SANABILE da ripristinabile)

c-RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA/INTERNA:

SERRE BIOCLIMATICHE e PORTICI dotati di impianti di riscaldamento a pavimento e raffrescamento con verosimile intenzione di renderle abitabili (NON SANABILE da ripristinare)

d-RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA:

MODIFICA di alcune APERTURE e della recinzione della corte esclusiva App. n.3 (in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati) – SANABILE con autorizzazione paesaggistica postuma e P.d.C. in sanatoria

e-RISPONDENZA PARZIALE INTERNA:

MODIFICA di alcune TRAMEZZE, SCALE e PORTE interne (in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati) – SANABILE con S.C.I.A. in Sanatoria o P.d.C. in sanatoria.

Tali operazioni sono stimabili per la parte non sanabile in euro 15.741,00 oltre IVA ed altri oneri accessori. Da tale importo sono esclusi: - Sanzione per sanatoria pari a euro 1.032,00 - DPR 380/2001 Capo II – Sanzioni, art. 34, comma 2 e diritti di segreteria per euro 80, oltre all'onorario del tecnico (si rimanda alla lettura della pagina 24 della perizia). L'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/04 con sanzione di euro 1.000,00 e diritti di segreteria per euro 80,00.

Una volta ottenuti sia il P.d.C. in Sanatoria che l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, sarà opportuno chiedere il Rinnovo del P.d.C. n.26146/2022 e la Verifica degli Oneri per opere di completamento immobile. Si ricorda inoltre che l'autorizzazione Paesaggistica n. 9289 del 27/09/2022 ha validità 5 anni, pertanto, le opzioni descritte in precedenza saranno attuabili solo fino al settembre 2027, con necessità di richiedere nuovamente sia l'autorizzazione Paesaggistica che il P.d.C. per opere non ultimate.

Data della verifica catastale: 11/03/2025

Regolarità catastale riscontrata per i subalterni n. 10-11-12-13-14-15-17-18-19-20.

Irregolarità riscontrata per i subalterni 5-9-16.

Essendo l'immobile ancora da ultimare, alcune minime difformità catastali riscontrate dal perito saranno da perfezionare durante la fase di accatastamento definitivo delle diverse UNITA. Si segnalano le 3 pratiche DOCFA citate dal perito a pagina 26 della relazione, relative ad alcuni futuri appartamenti e autorimesse; quando il cantiere sarà ultimato, ognuno dei 14 subalterni

(ovvero 13 esistenti più 1, perchè il sub.5 dovrà essere frazionato per distinguere l'appartamento dall'autorimessa pertinenziale) dovrà essere accatastato e dotato di planimetria mediante altrettante

Pratiche DOCFA per Dichiarazione nuova costruzione e/o variazione con versamento di euro 70,00 cad. oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigerle (variabile da euro. 200,00 ad euro 800,00 o più, a seconda della complessità di ogni pratica). Oltre al rifacimento dell'Elaborato Planimetrico.

Quanto agli abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro 120 (centoventi) giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Claudia Mistretta ed allegata agli atti che forma parte integrante del presente bando ed a cui si fa rinvio.

PREZZO DI VENDITA

Lotto Unico

Prezzo base: Euro 3.433.000,00

Offerta minima: Euro 2.574.750,00

Rilancio minimo di gara: Euro 30.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT 97 O 05116 54340 0000 0000 4004

Si precisa quindi 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 2.574.750,00

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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare

IBAN: IT 97 O 05116 54340 0000 0000 4004.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 34/2025 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 l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, secondo le risultanze bancarie antecedenti l'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, e il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

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. 4, DM n. 32/2015). **Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 15 aprile 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 regime di 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica dovrà indicare la 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.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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 (se straniero anche permesso di soggiorno e passaporto in corso di validità);
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 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 (se società straniera documento ufficiale tradotto in lingua italiana attestante la registrazione della stessa presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

Le operazioni di inserimento del 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.

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 salvo richiesta dell’aggiudicatario anche dell’attestato di certificazione energetica.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D’ASTA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati. 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 pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati a problemi tecnici dovuti al funzionamento del portale o della connessione web.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata 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.**

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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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 16/04/2026 al 23/04/2026, e terminerà alle ore 12:00 del 23/04/2026.

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 offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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:

- 1- 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;
- 2- Se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base d'asta si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- 3- Se sono state presentate più offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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 e non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di legge registro/IVA, ipotecarie e catastali, 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, salvo conguagli).

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, 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..

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 e comunque nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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 il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso) entro il termine di deposito del saldo prezzo. Del pagamento effettuato direttamente a favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico.

VISITA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista delegato:

Dott. Adele Arici con Studio in Chiari (Bs), Via Andreoli n. 8/10 a
(e-mail: segreteria@studioarici.it, tel. 030 7001836).

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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 sul sito internet, con fotografie, e planimetrie del compendio immobiliare pignorato

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della vendita telematica.

L'assistenza viene garantita tramite help-desk telefonico e mezzo e-mail multilingua;

Telefono: 0586/20141

Email: assistenza@astetelematiche.it

Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

LINK: <https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>

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

Chiari, 27/01/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Adele Arici

