

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 373/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

III ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Edicom Finance s.r.l.;

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it;

Custode: Avv. Camilla Montagna (per visite e-mail: camilla@avvocatomontagna.it).

* * *

La sottoscritta Avv. Camilla Montagna, quale Professionista Delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 1 ottobre 2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 29 luglio 2025 alle ore 14.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

piena proprietà

= in Comune di Montichiari (BS), Via Primo Levi n. 2/C:

Capannone industriale adibito a deposito, con uffici e servizi

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. NCT - Fg. 37**

- mapp. 302 sub 20 – P. T-1 - cat. C/2 - cl. 3 – 537 mq - R.C. Euro 859,75

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il perito segnala che lo stato di fatto riscontrato non rispecchia la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale ultima in atti. Risultano numerose variazioni, modifiche, aggiunte ed ampliamenti mai autorizzati e non accatastati, come meglio indicati in perizia. Inoltre sia nell'atto di pignoramento, sia nella parte iniziale della relazione notarile viene riportata la consistenza di mq. 310, anziché quella attuale di mq. 604 (corrispondente allo stato di fatto) derivante dalla variazione catastale del 14.06.2011 e relativa superficie di impianto pubblicata in data 09.11.2015.

Il perito riporta che gli impianti attuali (elettrico, idro-termo-sanitario, allarmi, telecamere, antintrusione ed illuminazione esterna) sono attualmente in comune con la U.I.U. posta al piano primo ed adibita a casa di abitazione, non oggetto di pignoramento. Non è presente la rete di distribuzione del gas Metano, in sito è installato un bombolone per gas liquido GPL. La rete di raccolta delle acque meteoriche delle aree esterne e dei piazzali non è collegata alla fognatura. Le acque nere confluiscono in una fossa biologica.

Il manto di copertura in fibra di cemento ed amianto ondulato si presenta in cattivo stato e deve essere smaltito e rimpiazzato con altro materiale ecologico a cura e spese del futuro acquirente.

Al piano sottotetto sono presenti, in più punti, infiltrazioni in corrispondenza dei lucernari/abbaini realizzati con lastre ondulate in materiale plastico traslucido. Tali superfici risultano anche prive delle reti anti-caduta.

Dalla perizia agli atti si rilevano le seguenti variazioni/ampliamenti tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato:

- 1) porticato comune al piano terra;
- 2) ampliamento uffici al piano terreno;
- 3) realizzazione interpiano a copertura del deposito al piano terra con la realizzazione di una rimessa multipla, chiusa su tre lati e non tamponata verso il cortile carraio comune, e di un magazzino/deposito al piano primo chiuso su tutti e quattro i lati e relativa scala interna di collegamento con la rimessa multipla posta al piano terreno;
- 4) realizzazione di altro interpiano a copertura dell'ampliamento degli uffici del piano terra con formazione di altri locali, **in parte destinati all'ampliamento dell'abitazione finitima di proprietà di terzi;**
- 5) realizzazione di una **“zona foresteria”** al piano primo e soprastante la rimessa multipla del piano terra, priva di accesso diretto dalla corte comune;
- 6) realizzazione di magazzini/depositi al piano sottotetto posti all'estradosso dell'interpiano a copertura dell'ampliamento degli uffici del piano terra.

Da ultimo **non sono state rinvenute documentazioni e certificazioni relative a:**

- collaudo statico delle strutture in C.A.;
- autorizzazione all'agibilità e/o abitabilità;
- CPI - Certificato di Prevenzione Incendi;
- conformità impianti elettrici, industriali e idro-termo-sanitari.

L'immobile risulta soggetto a:

- **vincoli e servitù reciproche di vicinato di tipo condominiale nascenti dalle proprietà finitime/confinanti ed in aderenza con la U.I.U. staggita come apparenti** in sito e quali indicate e descritte nell'**atto di provenienza;**
- **vincoli, limitazioni ed obblighi derivanti dalle Convenzioni Urbanistiche** a Rogito Notaio M. Franzoni Rep. 3167 dell'anno 1977 e del Notaio L. Lechi dell'anno 1980;
- **servitù passiva di transito pedonale e carraio, esclusa la sosta**, a carico del mapp. 302/23 (ex 302/22) ed a favore del mapp. 302/21 (costituita con l'atto di provenienza a rogito Notaio Barzellotti).

Per i costi e gli oneri complessivi stimati dal perito per lo smaltimento dell'amianto, la divisione degli impianti, la regolarizzazione dell'immobile e la messa in pristino di quanto necessario si rimanda alle perizie agli atti.

Si segnala che sarà possibile accedere e visionare l'immobile, solo ed esclusivamente previo accordo con il Custode, formulando apposita domanda scritta sull'apposito format sul Portale delle Vendite Pubbliche, da presentare tassativamente almeno quindici giorni prima del 28 luglio 2025.
Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 163.125,00.

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 122.343,75.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 1.700,00.

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.

Si segnala che gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:

- atto di compravendita in data 31 gennaio 2011 stipulato dal Notaio Barzellotti n. 8321/2512 di Rep., trascritto a Brescia il giorno 4 febbraio 2011 al n. 4888/3066.

L'immobile è stato edificato in forza di:

- Convenzione Urbanistica Notaio Franzoni del 27/07/1977 Rep. n.3167
- Convenzione Urbanistica Notaio Lechi del 20/04/1980, Rep. n.39754
- Licenza di Costruzione del 25/02/1976 n° 18 del Registro delle Costruzioni
- Concessione del 28/09/1977 n° 239 del Registro delle Costruzioni
- Concessione Precaria del 06/03/1978 - Repertorio n° 8713
- Concessione del 28/08/1992 n° 102 del Registro delle costruzioni
- Autorizzazione del 18/10/2005, prot. 7779 e p.E. 168/05
- D.I.A. del 21/02/2005 prot. n. 4590 e successiva Variante
- D.I.A. del 21/03/2006, prot. n. 7776
- D.I.A. del 16/07/2007, prot. n.0022443
- D.I.A. del 16/07/2007, prot. 17867/05 del 16/07/2007
- Vincolo non aedificandi apposto sul mapp. 320/08 in data 11/03/2012 per consentire la costruzione a confine del portico sugli ingressi dei mapp. 320/20 e 320/14

- D.I.A. del 16/02/2011, protocollo n° 0004754, pratica edilizia **mai completamente istruita e ad oggi rimasta sospesa.**

Per eventuali abusi edilizi realizzati è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune ove è ubicato l'immobile entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nell'ottobre 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 d'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 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 "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 28 luglio 2025 (antecedente a quello dell'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. 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 c.c., 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 Professionista 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. 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 (segnata 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. 373/2022 con le indicazioni di cui all'allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 373/2022 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.

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 29/07/2025 al 05/08/2025, 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 Professionista 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 indicatogli 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 c.p.c.

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 si 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 dell'Esecuzione, 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.

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 per iscritto al Custode tramite l'apposito format sul Portale delle Vendite Pubbliche. La richiesta dovrà tassativamente essere presentata almeno quindici giorni prima del 28 luglio 2025.

* * *

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., ovvero:

- 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, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

Per ulteriori informazioni contattare S-Mart s.r.l., con sede in Brescia, Via Solferino n.24 (tel. 030/5780453).

Brescia, 29 maggio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Camilla Montagna