

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 601/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

IL ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie In linea s.p.a.;

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it;

Custode: Notaio Guido Cirilli (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

Il sottoscritto Notaio Guido Cirilli, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 13 maggio 2025 e successiva modifica in data 16 settembre 2025, 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 4 febbraio 2026 alle ore 12.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Piena Proprietà

= in Comune di San Felice del Benaco (BS), Fraz. Portese, Via Trento n. 64:

Locale ad uso negozio costituito da un unico locale sito al piano terra censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 4 (già Sez. POR, Foglio 8)

- Mapp. 586, sub. 4, p. 1, cat. C/1, cl. 3, 5 6mq, R.C. Euro 861,86.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile ricade in area di Nuclei di Antica Formazione (art. 19 NTA), ed è pertanto soggetto a vincoli ambientali (Bellezze d'insieme DM 8 aprile 1958 (art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.Lgs. 42/2004).

Dalla perizia agli atti si segnala che sussiste una piccola differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt, allo stato dei luoghi è pari a 2,65 mt. Il perito ritiene tale differenza accettabile.

Nella perizia viene indicata l'assenza dell'agibilità. Il Comune, in data 04/04/2024, ha ritenuto inammissibile la segnalazione certificata di agibilità presentata a dicembre 2023 dal tecnico dell'esecutato, oltre ad ordinare separati adeguamenti riferiti alle altre unità del fabbricato.

Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 2.000,00.



Con riferimento al ricorso al TAR in opposizione all'ordinanza emessa dal Comune si rimanda alle perizie agli atti.

Si segnala che, come documentato dal debitore all'udienza del 13 maggio 2025, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda) ha pubblicato in data 05/05/2025 la sentenza nel giudizio con il Comune di San Felice del Benaco che, pronunciando sul ricorso proposto dal debitore, lo ha accolto annullando con ciò il provvedimento di mancato accoglimento della SCIA in sanatoria nonché, per illegittimità derivata, l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

Ne consegue che l'esito della sentenza in via definitiva conferma quanto disposto in via cautelare dal TAR con l'ordinanza n. 211 del 27 giugno 2024.

L'immobile è libero.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 101.931,33=

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 76.448,50=**

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

Rilancio minimo di gara: Euro 1.100,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

Piena Proprietà

= in Comune di San Felice del Benaco (BS), Fraz. Portese, Via Trento n. 64:

Appartamento al primo piano censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 4 (già Sez. POR, Foglio 8)

- Mapp. 586, sub. 5, p. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 3, R.C. Euro 224,66.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile ricade in area di Nuclei di Antica Formazione (art. 19 NTA), ed è pertanto soggetto a vincoli ambientali (Bellezze d'insieme DM 8 aprile 1958 (art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.Lgs. 42/2004).

Dalla perizia agli atti si segnala una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt, mentre nella realtà l'altezza interna ammonta a 2,53 mt. Per la risoluzione di questa problematica l'esecutato

tramite il suo tecnico in data 14/12/2023 e in data 15/02/2024, ha presentato due istanze atte ad ottenere l'Agibilità (valevole anche come comunicazione di fine lavori) e per sanare le difformità presenti rispetto al progetto depositato in data 29/12/2008. Il tecnico Comunale riguardo ai nuovi documenti presentati ha aperto un procedimento. Tale verifica si è conclusa con l'emissione di un'ordinanza datata 04/04/2024, in cui veniva negata la validità della segnalazione di agibilità, oltre a emettere un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, alle condizioni autorizzate con la SCIA 18/2005 (tale ordinanza è riferita esclusivamente all'abitazione oggetto del presente LOTTO 2).

L'ordinanza emessa dal Comune, secondo il perito, è di difficile applicazione, in quanto prevederebbe la demolizione e ricostruzione a quote diverse dell'intero solaio posto tra il piano primo e il piano secondo, e che tale intervento comporterebbe anche il rifacimento totale delle tramezze, impianti e finiture delle due unità abitative. Per tale motivo ha ipotizzato che le difformità riscontrate nell'abitazione del piano primo, vengano sanate con la richiesta di un cambio di destinazione d'uso dell'intera abitazione. **Questa soluzione non comporterebbe nessuna opera muraria, ma limiterebbe l'uso dell'immobile a solo deposito.**

Per le pratica di cambio di destinazione d'uso è stimata una spesa tecnica di circa Euro 2000,00.

Con riferimento al ricorso al TAR in opposizione all'ordinanza emessa dal Comune si rimanda alle perizie agli atti.

Si segnala che, come documentato dal debitore all'udienza del 13 maggio 2025, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – Sezione staccata di Brescia (Sezione Seconda) ha pubblicato in data 05/05/2025 la sentenza nel giudizio con il Comune di San Felice del Benaco che, pronunciando sul ricorso proposto dal debitore, lo ha accolto annullando con ciò il provvedimento di mancato accoglimento della SCIA in sanatoria nonché, per illegittimità derivata, l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

Ne consegue che l'esito della sentenza in via definitiva conferma quanto disposto in via cautelare dal TAR con l'ordinanza n. 211 del 27 giugno 2024.

L'immobile è libero.

- = Confini come da mappe
- = Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 127.717,58=

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 95.788,19=**

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



Rilancio minimo di gara: Euro 1.300,00.



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 compravendita del 21 dicembre 2004 n. 2494/1892 di rep. Notaio Langella, trascritto il 31 dicembre 2004 ai n.ri 9261/5683;

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato edificato in data anteriore al 1942 e ristrutturato tra il 2005 e il 2008 in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 18 del 09/05/2005
- DIA prot. 1523 del 27/02/2008 (variante)
- Altri documenti presentati -omissis- (tecnico dell'esecutato), ma che il tecnico Comunale ha rifiutato con l'emissione dell'ordinanza datata 04/04/2024.
- in data 23/12/2008 è stata prestato il Certificato di collaudo finale a opera del -omissis-. ma non è stata presenta la fine lavori urbanistica e la richiesta/dichiarazione di agibilità. N.B. In data 14/12/2023 e in data 15/02/2024 il -omissis- ha presentato due istanze atte ad ottenere l'Agibilità (valevole anche come comunicazione di fine lavori) e per sanare le difformità presenti rispetto al progetto depositato in data 29/12/2008. Il tecnico Comunale riguardo ai nuovi documenti presentati ha aperto un procedimento di verifica. Tale procedimento si è concluso con l'emissione di un'ordinanza datata 04/04/2024, in cui veniva negata la validità della segnalazione di agibilità.

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 maggio 2025. 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 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 3 febbraio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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.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 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 (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. 601/2022 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 601/2022 R.G.E., versamento cauzione Lotto __", 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.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**, 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 04/02/2026 al 11/02/2026, 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 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, www.asteanunci.it, 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

