

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

IV ESPERIMENTO - BIS

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

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it;

Custode: Dott. Pietro Mazzeletti (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

Il sottoscritto Dott. Pietro Mazzeletti, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 4 aprile 2023, 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 1 agosto 2025 alle ore 12.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto 3

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al primo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 2 – cat. A/2 – cl. 4, 3 vani, P. 1, rendita Euro 151,84

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento;

- il piccolo terrazzino non è rappresentato in planimetria catastale, mentre nelle pratiche edilizie non risulta collegato alla camera da letto;

Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.000,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 62.625,00.

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 46.968,75.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

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

Lotto 5

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al primo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 4 – cat. A/2 – cl. 4, 2,5 vani, P. 1, rendita Euro 126,53

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento;

- il balcone ha dimensioni più piccole rispetto a quanto rappresentato;

Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.200,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 51.750,00.

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 38.812,50.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

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

Lotto 7

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al secondo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 6 – cat. A/2 – cl. 4, 2,5 vani, P. 2, rendita Euro 126,53

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento. Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.000,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 41.175,00.

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 30.881,25.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.

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

Lotto 8

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al secondo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 7 – cat. A/2 – cl. 4, 3 vani, P. 2, rendita Euro 151,84

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento;
- il balcone ha dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto rappresentato;

Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.200,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 51.750,00.

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 38.812,50.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

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

Lotto 9

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al terzo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 8 – cat. A/2 – cl. 4, 3,5 vani, P. 3, rendita Euro 177,14

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento. Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.000,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 58.725,00.

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 44.043,75.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

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

Lotto 10

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al piano terzo con solaio al quarto piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 9 – cat. A/2 – cl. 4, 3 vani, P. 3-4, rendita Euro 151,84

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che nella planimetria catastale e negli elaborati grafici al quarto piano è indicata la presenza di una porzione di solaio inagibile ed una porzione di solaio non abitabile costituita da tre locali; tuttavia, dal sopralluogo effettuato è emerso come allo stato di fatto i tre locali abbiano caratteristiche ed impianti tali da rendere questa porzione di solaio assimilabile ad un appartamento indipendente, nonostante lo stesso sia non abitabile. Inoltre al piano terzo il

bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento. Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.500,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 52.500,00.

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 39.375,00.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

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

Lotto 11

piena proprietà

= in Comune di Pisogne (BS), Via Provinciale 26:

Appartamento al terzo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. PIS, Fg. 3

- mapp. 13499 sub 10 – cat. A/2 – cl. 4, 2,5 vani, P. 3, rendita Euro 126,53

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento;

- il balcone ha dimensioni leggermente inferiori rispetto a quanto rappresentato;

Il costo stimato per la regolarizzazione è pari ad Euro 1.200,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 49.800,00.

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 37.350,00.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.

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

Lotto 19

piena proprietà

= in Comune di Pian Camuno (BS), Via Puccini:

Unità immobiliare adibita ad ufficio collocata al piano terra della palazzina

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 1

- mapp. 4063 sub 10 – P. T - cat. A/10 - cl. 1 - vani 5,5 - R.C. Euro 1.306,64

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il perito segnala che i servizi igienici sono posti lungo il lato Est, in adiacenza all'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 8, si precisa che il disimpegno che immette ai servizi igienici non presenta alcuna separazione fisica, pertanto le unità immobiliari individuate dai subalterni 8 e 10 risultano direttamente comunicanti. Inoltre segnala che sui soffitti dell'ufficio centrale e di due degli uffici disposti a Nord sono presenti diffuse macchie di umidità e di muffe.

Dalla perizia agli atti si segnala che risultano lievi difformità rispetto alla planimetria catastale nelle dimensioni, inoltre negli elaborati grafici risulta differente la distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato dei luoghi. I costi per la regolarizzazione sono stimati dal perito in Euro 1.500,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 132.525,00.

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 99.393,75.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.

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

Lotto 20

piena proprietà

= in Comune di Pian Camuno (BS), Via Puccini:

Unità immobiliare in parte al rustico distribuita al primo piano della palazzina adibita ad uffici e al primo piano dell'adiacente capannone industriale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 1

- mapp. 4063 sub 11 – P. 1 - cat. A/10 - cl. 1 - vani 2,5 - R.C. Euro 593,93

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il perito segnala che lungo le pareti e il soffitto sono presenti diversi segni di infiltrazione di acque meteoriche, inoltre quasi tutti gli ambienti sono occupati da materiale di vario genere.

Dalla perizia agli atti si segnala che i dati catastali indicati in visura attribuiscono al subalterno 11 la consistenza di 2,5 vani con categoria "A/10 Uffici e studi privati", pertanto non risulta ricompresa la porzione di capannone industriale di superficie pari a circa 190 mq. Inoltre negli elaborati grafici la distribuzione dei locali posti all'interno della palazzina risulta diversa rispetto allo stato dei luoghi. I costi per la regolarizzazione sono stimati dal perito in Euro 3.500,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 140.100,00.

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 105.075,00.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.

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

Lotto 29

piena proprietà

= in Comune di Pian Camuno (BS), Via Dossi n. 34/F:

Unità immobiliare adibita a laboratorio con ufficio e servizi igienici, collocata al primo piano di un capannone

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 2

- mapp. 6066 sub 9 – P. 1 - cat. C/3 - cl. 1 – 488 mq - R.C. Euro 1.587,80

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta incoerente sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici e quanto rappresentato in planimetria catastale. In particolare, le differenze riscontrate sono:

- Non sono rappresentate le partizioni in lamiera presenti all'interno del laboratorio;
- Non è rappresentato il corpo di fabbrica interno posizionato lungo il lato Est;
- L'altezza indicata per l'ufficio non corrisponde a quanto rilevato.

I costi per la regolarizzazione sono stimati dal perito in Euro 3.500,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 189.750,00.

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 142.312,50.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.900,00.

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

Lotto 31

piena proprietà

= in Comune di Pian Camuno (BS), Via Dossi n. 42:

Unità immobiliare adibita a uffici, posta al piano terra della palazzina

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 2

- mapp. 113 sub 23 – P. T - cat. A/10 - cl. 1 - vani 6 - R.C. Euro 1.425,42

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'altezza dei locali risulta difforme rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e negli elaborati grafici. Per la regolarizzazione il perito stima un costo pari ad Euro 5.000,00

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 57.121,88.

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 42.841,41.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.

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

Lotto 35

piena proprietà

= in Comune Breno (BS), Via Pelabrocco n. 34:

Unità immobiliare collocata al primo piano di fabbricato residenziale/commerciale/terziario

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 71

- mapp. 4794 sub 33 – P. 1 - cat. A/10 - cl. 1 - vani 2 - R.C. Euro 423,49

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che catastalmente all'immobile è stata attribuita la categoria A/10 – Uffici e studi privati mentre allo stato di fatto l'unità è predisposta come appartamento residenziale. Gli spazi interni inoltre hanno una distribuzione differente rispetto a quanto rappresentato ed autorizzato. I costi stimati per la sanatoria sono pari a circa Euro 2.500,00.

Con riferimento alle formalità presenti sulle aree si rimanda al paragrafo D della perizia agli atti.

Alla data della perizia le spese condominiali risultavano regolarmente versate.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 41.850,00.

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 31.387,50.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.

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

Lotto 37

piena proprietà

= in Comune di Esine (BS):

Appezamenti di terreno edificabile situati lungo Via Casa Bianca

il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune, Fg. 1

- mapp. 9862, Semin Arbor, are 4,71, R.D. Euro 2,19, R.A. Euro 1,34

- mapp. 9875, Prato, cl. 3, are 6,47, R.D. Euro 1,50, R.A. Euro 1,34

Dalla perizia agli atti si segnala che si tratta di terreni edificabile situati in un'area oggetto di piano di lottizzazione "Piano Attuativo P.L.R. n. 109" approvato con D.G.C. n. 72 del 02/04/2008. Allo stato di fatto il terreno risulta incolto, occupato da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni. I terreni sono recintati su tre lati da muretti in calcestruzzo, mentre non è presente alcuna recinzione di separazione tra i due.

Con riferimento alle formalità presenti sulle aree si rimanda al paragrafo D della perizia agli atti.

I beni risultano interessati dai seguenti gravami:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso di servitù, nn. 98312/12294 del 02/07/2004 di repertorio Notaio Cemmi, trascritto a Breno in data 09/07/2004 ai nn. 3688RP/4734RG, a favore dell'unità immobiliare Foglio 1 Particella 8897;

- convenzione edilizia del 23/09/2009 nn. 79063/28793 di repertorio Notaio Broli, trascritta a Breno in data 01/10/2009 ai nn. 4289RP/6003RP, con cui i co-lottizzanti trasferivano al Comune di Esine la piena proprietà di parte delle aree oggetto di convenzione urbanistica per piano di lottizzazione residenziale "P.L.R. n. 109" in località" Via Casa Bianca, frazione Sacca";

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 67.080,00.

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 50.310,00.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

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

Lotto 38

piena proprietà
= in Comune di Esine (BS):

Appezzamenti di terreno edificabile situati lungo Via Casa Bianca

il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune, Fg. 1

- mapp. 9863, Semin Arbor, are 5,63, R.D. Euro 2,62, R.A. Euro 1,60

- mapp. 9876, Prato, cl. 3, are 8,32, R.D. Euro 1,93, R.A. Euro 1,72

Dalla perizia agli atti si segnala che si tratta di terreni edificabile situati in un'area oggetto di piano di lottizzazione "Piano Attuativo P.L.R. n. 109" approvato con D.G.C. n. 72 del 02/04/2008. Allo stato di fatto il terreno risulta incolto, occupato da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni. I terreni sono recintati su tre lati da muretti in calcestruzzo, mentre non è presente alcuna recinzione di separazione tra i due.

Con riferimento alle formalità presenti sulle aree si rimanda al paragrafo D della perizia agli atti.

I beni risultano interessati dai seguenti gravami:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso di servitù, nn. 98312/12294 del 02/07/2004 di repertorio Notaio Cemmi, trascritto a Breno in data 09/07/2004 ai nn. 3688RP/4734RG, a favore dell'unità immobiliare Foglio 1 Particella 8897;

- convenzione edilizia del 23/09/2009 nn. 79063/28793 di repertorio Notaio Broli, trascritta a Breno in data 01/10/2009 ai nn. 4289RP/6003RP, con cui i co-lottizzanti trasferivano al Comune di Esine la piena proprietà di parte delle aree oggetto di convenzione urbanistica per piano di lottizzazione residenziale "P.L.R. n. 109" in località "Via Casa Bianca, frazione Sacca";

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

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 83.700,00.

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 62.775,00.

Cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 900,00.

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 trasformazione di società del 12 marzo 2008 n. 131742/27540 di rep. Notaio Staffieri, trascritto a Breno il 7 aprile 2008 ai nn. 2434/1824 (Lotti in Comuni di Berzo Inferiore, Rogno, Pian Camuno e Pisogne);
- atto di compravendita in data 31 ottobre 1991 stipulato dal Notaio Staffieri n. 81051/13227 di Rep., trascritto a Breno il giorno 20 novembre 1991 ai nn. 5334/4471 (Lotti in Comune di Pian Camuno);
- atto di compravendita in data 6 novembre 1995 stipulato dal Notaio Cemmi n. 58047/7022 di Rep., trascritto a Breno il giorno 17 novembre 1995 ai nn. 6147/5140 (Lotti in Comune di Pian Camuno);
- atto di compravendita in data 17 dicembre 1998 stipulato dal Notaio Staffieri n. 110516 di Rep., trascritto a Breno il giorno 4 gennaio 1999 ai nn. 3/3 (Lotti in Comune di Pian Camuno);
- atto di compravendita in data 25 novembre 1999 stipulato dal Notaio Staffieri n. 112121 di Rep., trascritto a Breno il giorno 23 dicembre 1999 ai nn. 6638/5023 (Lotti in Comune di Pian Camuno);
- atto di compravendita in data 6 dicembre 2001 stipulato dal Notaio Ghidoni n. 57106 di Rep., trascritto a Breno il giorno 21 dicembre 2001 ai nn. 5182/6776 (Lotto in Comune di Berzo Inferiore);

- atto di compravendita in data 11 novembre 2002 stipulato dal Notaio Cemmi n. 90904/11184 di Rep., trascritto a Breno il giorno 20 novembre 2002 ai nn. 7266/5589-7265/5588 (Lotti in Comune di Pisogne);

- atto di compravendita in data 13 ottobre 2004 stipulato dal Notaio Ruggiero n. 45948/7539 di Rep., trascritto a Breno il giorno 27 ottobre 2004 ai nn. 8013/5987 (Lotti in Comune di Pisogne);

- decreto di trasferimento del 17 dicembre 2008, atto giudiziario n. 770/2008, trascritto a Breno in data 6 febbraio 2009 ai nn. 769/521 (Lotti in Comune di Pian Camuno);

Con riferimento alla situazione urbanistico/catastale, ai vincoli urbanistici e per quanto non riportato si rimanda alla perizia agli atti.

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.

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 31 luglio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione) qualora il soggetto offerente

risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo 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 **trenta per cento (30%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 826/2018 con le indicazioni di cui all'allegato "A" del presente bando.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 826/2018 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.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 01/08/2025 al 08/08/2025, 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 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**

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.asteannunci.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