

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 189/2023

Giudice dell'Esecuzione:

G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini

Professionista Delegato: avv. Giovanbattista Grazioli

25122 Brescia – Corso G. Matteotti n. 46

Tel. +39 030 2942095

Indirizzo email: gbgrazioliesecuzioni@gmail.com

Pec: giovambattista.grazioli@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea Spa
Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

Il Professionista delegato avv. Giovanbattista Grazioli

VISTA

l'ordinanza in data **06/09/2024 del GOP**, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia, lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che a partire dalle ore **12:00 del giorno 06/05/2025** e fino alle ore **12:00 del giorno 13/05/2025**, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati sotto descritti (così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione) che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio professionale. Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ovvero www.astetelematiche.it** accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 05/05/2025** (giorno antecedente la 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.

LOTTO Unico, piena proprietà

- **Ubicazione degli immobili**
Villaggio Paolo VI, 68 Capriano del Colle (BS)

- **Dati Catastali**

In Comune amministrativo e censuario di CAPRIANO DEL COLLE (BS) Immobili siti in Strada Prov. Brescia Quinzano n.9, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. Urb. NCT - Foglio 1 mappale 213 sub.2 - categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, R.C. € 480,82;

Sez. Urb. NCT - Foglio 1 mappale 215 (graffato al precedente mappale);

Sez. Urb. NCT - Foglio 1 mappale 213 sub.5, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, R.C. € 28,82.

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Si precisa che il mappale 213 sub.2 e mappale 215 graffato foglio 1 Sez. NCT deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. BS0311001 del mappale 213 sub 2 graffato col mappale 215 foglio 1; Il mappale 213 sub.5 foglio 1 Sez. NCT deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/10/2005 Pratica n. BS0311009 del mappale 213 sub 5 foglio 1.

Descrizione:

L'unità immobiliare staggita è un appartamento, inserito in un piccolo condominio, con accesso indipendente, sito nella zona nord del comune di Capriano del Colle, nelle vicinanze della zona industriale. La predetta unità immobiliare staggita risulta essere inserita all'interno di un villaggio costituito da abitazioni bifamigliari, trifamigliari e quadrifamigliari, in cui l'appartamento in esame è posto al centro di una abitazione trifamigliare, sul lato nord.

L'appartamento è dotato di proprio accesso indipendente si sviluppa su tre livelli fuori terra, di cui:

- il piano terra: risulta essere adibito a ingresso, portico, cantina e garage;
- il piano primo: rappresenta la zona giorno ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno ed un locale accessorio. Sul lato sud/est del piano è presente anche un balcone di circa 7,5 mq da cui si può accedere sia dal soggiorno che dalla cucina;
- il piano secondo: rappresenta la zona notte ed è costituito da tre camere da letto ed un bagno. Sui lati nord/ovest e sud/est risultano essere presenti due balconi direttamente collegati alle rispettive camere da letto.

Il collegamento tra i tre piani dell'abitazione avviene mediante una scala interna.

Sia l'accesso carraio che pedonale avvengono direttamente dalla pubblica via ovvero Villaggio Paolo VI al civico 68 (ex Strada Provinciale Brescia-Quinzano).

Oltre all'abitazione si deve considerare la presenza di un garage posto al piano terra della superficie di circa 19 mq e di 2 corti esclusive di proprietà poste sui lati nord/ovest e sud/est, di

cui quello posto sul lato nord/ovest (retro abitazione) risulta essere adibito a giardino, mentre la seconda risulta essere adibita a cortile d'ingresso pavimentata.

L'esperto incaricato ha rappresentato nel rapporto di valutazione redatto uno scarso stato manutentivo dell'immobile, derivante dall'abbandono dello stesso da circa 6 anni. Durante il sopralluogo, avvenuto in data 19/06/2024, si è potuto riscontrare: - la presenza di alcune difformità edilizio-urbanistiche e catastali; - la presenza di diverse macchie legate alla muffa, all'umidità poste sui solai dei bagni.

Alla luce di tutto questo sarà necessario tenere in considerazione che dovranno essere effettuati alcuni interventi al fine di poter ristabilire la conformità edilizia-urbanistica e catastale dell'abitazione. Mentre per quanto riguarda la presenza di muffa ed umidità sarà necessario effettuare delle analisi più approfondite, per poter determinare quali possano essere le motivazioni per la quale si hanno tali problematiche.

➤ **Titoli di provenienza della proprietà**

A tutto il giorno 11/05/2023, data di trascrizione del pignoramento, l'Unità immobiliare staggita risulta di proprietà per 1/1 del debitore esecutato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) il debitore esecutato divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/07/2009 ricevuto dal Notaio Santosuosso Fabrizio, in Brescia (BS), numero 43658/20082 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 14/08/2009 ai numeri 36570/22039, da [omissis...], [omissis...], [omissis...], e [omissis...];

b) [omissis...] divenne proprietaria per la quota di 3/18, [omissis...] divenne proprietario per la quota di 2/18, [omissis...] divenne proprietario per la quota di 2/18 e [omissis...] divenne proprietaria per la quota di 2/18 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Brescia in data 07/03/2006 al numero 18/100 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 15/05/2006 ai numeri 25389/14604, in morte di [omissis...] deceduto in data 03/12/2004; eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 14/08/2009 ai numeri 36569/22038;

c) [omissis...] divenne proprietario per la quota di 1/2 e [omissis...] divenne proprietaria per la quota di 1/2 in virtù di assegnazione del 29/09/1983 ricevuto dal Notaio Poli Vittorio in Brescia, numero 7378 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 28/10/1983 ai numeri 23523/16994 [omissis...];

Si rinvia per ogni approfondimento alla relazione tecnica depositata nel fascicolo della procedura.

➤ **Anno di costruzione e concessioni autorizzative**

Trattasi di fabbricato successivo al 1.9.1967.

In data 12/03/1977 è stata redatta una convenzione urbanistica tra il Comune di Capriano del Colle e la Società [omissis...] per la realizzazione di alloggi economici e popolari. Si precisa che la società [omissis...] è la società che ha realizzato l'intero villaggio in Edilizia Economica Popolare.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 25.01.1982.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Gli immobili risultano liberi da persone e arredati, con arredamento vetusto.

➤ **Situazione edilizia, catastale e urbanistica**

L'esperto incaricato ha dichiarato la non regolarità edilizio-urbanistica dell'Unità immobiliare staggita.

Nello specifico si sono potute riscontrare le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali ed a quelle allegate alla concessione edilizia (C.E. n. 1463 del 11/05/1977) come segue:

1) Piano terra:

a) Nel sottoscala del piano, sul lato sinistro della porta d'ingresso è stato ricavato un piccolo ripostiglio della superficie di circa 2,35 mq.

b) Assenza di una finestra nelle vicinanze della porta d'ingresso.

2) Al piano primo:

a) Nel disimpegno al piano non risulta essere presente una parete che delimita la zona adibita ad antibagno con il corridoio della zona giorno;

b) Il locale posto sul lato nord-ovest tra il bagno ed il soggiorno presenta una superficie inferiore rispetto a quella di progetto, in quanto la parete di separazione con il soggiorno risulta essere spostata di circa 58 cm. In particolare la superficie di tale locale si è ridotta di circa 2,12 mq.

Lo spostamento di tale parete ha comportato di conseguenza che: (i) L'accesso a questo ambiente non avviene più direttamente dal disimpegno ma dal soggiorno mediante una porta della dimensione di 80x210 cm; (ii) il soggiorno presenta una superficie maggiore rispetto allo stato di progetto autorizzato.

c) Il locale indicato nel punto precedente risulta essere dotato di una finestra della dimensione di 120x160 cm, mentre nelle tavole di progetto viene indicata la presenza di una porta finestra della dimensione di 100x240 cm. Tale variazione non risulta essere identificabile nelle tavole catastali in quanto prive di dimensioni. Si precisa che la variazione di tale apertura non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi aero-illuminanti indicati dal Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.21;

d) E' stata realizzata una nuova apertura ad arco tra la cucina ed il soggiorno. Tale apertura è stata realizzata sul lato sud e consente la comunicazione diretta tra i due ambienti, in precedenza per poter accedere dal soggiorno alla cucina era necessario transitare attraverso il corridoio;

e) La porta che consentiva l'accesso al soggiorno dal corridoio, posta di fronte al ripostiglio è stata chiusa. Allo stato di fatto l'accesso al soggiorno può avvenire direttamente dal corridoio mediante una apertura posta nelle vicinanze del bagno oppure mediante la nuova apertura ricavata tra la cucina ed il soggiorno stesso;

f) Assenza di antibagno. Non si ha la presenza di un antibagno in quanto le due aperture che consentono la comunicazione tra il corridoio ed il soggiorno ma anche tra il corridoio e la cucina attualmente risultano essere prive di porte interne. Tale assenza costituisce una problematica in quanto si ha una comunicazione diretta tra due locali adibiti alla permanenza di persone (soggiorno e cucina) con un ambiente destinato a servizi igienici (il bagno).

g) Aumento superficie ripostiglio. Il ripostiglio ricavato nel sottoscala presenta una superficie maggiore rispetto a quella di progetto. Questo perché la parete è stata spostata di circa 35 cm verso il lato del corridoio;

h) Il bagno del piano è dotato di un solo serramento anziché due. Il bagno risulta essere dotato di un solo serramento della dimensione di 70x155 cm anziché due della dimensione di 50x120 cm.

i) La parete del vano scale presenta una curvatura differente rispetto a quella definita nella planimetria allegata alla pratica edilizia.

3) Al piano secondo:

a) Riduzione superficie camera da letto. La camera da letto posta sul lato sud-est presenta una superficie leggermente inferiore rispetto a quella di progetto in quanto la parete che la delimita

verso il vano scale e corridoio è stata arretrata di circa 17 cm, con una riduzione in termini di superficie di circa 0,58 mq. Si precisa che la riduzione della superficie di tale locale non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi di superficie indicati nel Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.4;

b) Riduzione della superficie del bagno. La parete del bagno che lo delimita verso il vano scale ed il corridoio è stata arretrata di circa 15 cm. Tale arretramento ha comportato la riduzione della superficie del bagno di circa 0,42 mq. Si precisa che la riduzione della superficie non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi di superficie indicati nel Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64);

c) Il corridoio presenta allo stato di fatto una lunghezza maggiore rispetto alle tavole di progetto dovuta alla riduzione della superficie del bagno e della camera da letto, mentre per quanto riguarda la larghezza esso ha subito una riduzione dal 120 cm a 110 cm;

d) Il bagno presenta una sola finestra anziché due. Come già espresso nel piano primo anche in tale piano il bagno presenta un unico serramento e non due come invece indicato nelle planimetrie e nei prospetti allegati alla pratica edilizia. Da sottolineare come già detto per il piano primo, nella planimetria catastale tale ambiente risulta essere dotato di una sola finestra. Anche in tal caso la variazione di tale apertura non comporta nessuna problematica legata ai requisiti minimi aeroilluminanti indicati dal Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64) al capitolo 3.4.22;

L'esperto incaricato ha riferito nel rapporto di valutazione che per poter ripristinare la regolarità edilizio-urbanistica sono necessari interventi del valore complessivo di circa Euro: 11.000,00.

Questo valore deriva dalla somma dei seguenti contributi:

- Oneri per la procedura amministrativa (comprendente le spese per le pratiche amministrative e le sanzioni) stimabile in 4.000,00 Euro;
- Si dovranno considerare 4.000,00 euro di spese tecniche per aggiornamento delle planimetrie e delle pratiche catastali per rialinearli allo stato finale autorizzato;
- Si dovranno considerare 3.000,00 euro di spese per l'installazione delle porte interne e dei relativi falsi telai sulle aperture di accesso al soggiorno ed alla cucina, al fine di poter definire il corridoio come antibagno.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85".

➤ **Caratteristiche qualitative.**

Alcuni locali oggetto di perizia non sono in buono stato di conservazione, infatti durante il sopralluogo presso l'Unità immobiliare staggita da parte dell'Esperto incaricato si sono potute riscontrare diverse problematiche quali:

- a) Sulle pareti e nel solaio del bagno al piano secondo, si è potuta riscontrare la presenza di muffa dovuta presumibilmente alla scarsa aerazione del locale, legata all'abbandono dell'appartamento da diversi anni;
- b) Sul solaio del bagno al piano primo è possibile visualizzare la presenza di umidità e muffa oltre che al distacco di parte della pittura. Per poter determinare la causa di tale problematica si consiglia un'indagine più approfondita in quanto generalmente lo "sfogliamento" della pittura problematica potrebbe essere riconducibile ad una infiltrazione

di acqua proveniente dal bagno posto al piano superiore. Al secondo piano nella zona in esame si ha la presenza di una vasca da bagno;

- c) Sul solaio del portico che adduce all'ingresso dell'abitazione si possono visualizzare la presenza di "rigonfiamenti", distacchi dell'intonaco e lo "sfogliamento" della pittura. Come specificato nel punto precedente, per poter determinare le cause di tale problematica sarà necessario effettuare una indagine più approfondita al fine di poter determinare anche le eventuali soluzioni. Una possibile causa potrebbe derivare da una infiltrazione d'acqua, infatti al piano superiore si ha la presenza di una cucina dotata di lavello e lavastoviglie.

Per poter risolvere invece le problematiche derivanti dalla presenza di muffa, umidità e "sfogliamento" della pittura, come anticipato in precedenza, sarà necessario effettuare una analisi più approfondita al fine di determinare quali possano essere le cause che hanno portato alle varie problematiche. Il tutto tenendo in considerazione dell'abbandono dell'immobile da diversi anni.

L'Esperto incaricato ha altresì specificato che durante il sopralluogo non si è potuto verificare il corretto funzionamento dei vari impianti elettrici e idraulici.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

I dati riportati sono provenienti dal Certificato Notarile attestante le Risultanze delle visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.) a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA). Il Certificato Notarile è aggiornato alla data del 15/05/2023.

Nel ventennio in esame gli immobili staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 14/08/2009 ai numeri 36571/8159 per Euro 334.312,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 167.155,84 a favore di [omissis...], domicilio ipotecario eletto [omissis...] e contro [omissis...];

b) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 21/04/2016 ai numeri 15370/2534 per Euro 164.817,52 di cui per capitale Euro 82.408,76 a favore di Equitalia Nord S.p.a. sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Via Cefalonia 49 - Brescia, codice fiscale 07244730961 e contro [omissis...];

c) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 10/11/2016 ai numeri 44556/7956 per Euro 186.636,32 di cui per capitale Euro 93.318,16 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Cefalonia 49 - Brescia, codice fiscale 13756881002 e contro [omissis...];

d) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 23/01/2017 ai numeri 2575/377 per Euro 409.395,00 di cui per capitale Euro 204.697,50 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Cefalonia 49 - Brescia, codice fiscale 13756881002 e contro [omissis...];

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Brescia in data 11/05/2023 ai numeri 20445/14213 a favore di [omissis...] e contro [omissis...] sopra generalizzato.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Non sono previste spese condominiali nella presente fattispecie essendo gli immobili unità indipendenti.

➤ **Regime fiscale della vendita**

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredarla della fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentati al professionista delegato all'indirizzo gbgrazioliesecuzioni@gmail.com, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario. La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE: Euro 136.000,00#

OFFERTA MINIMA: Euro 102.000,00#

RILANCIO MINIMO Obbligatorio: Euro 2.500,00#

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IBAN IT15E0857511202000000173444

* * *

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima (c.d. rapporto di valutazione) agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali date dalla redazione della certificazione notarile, attestante le risultanze dei registri immobiliari ex art. 567 c.p.c., sono aggiornate alla data del **15/05/2023**.

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

* * *

Si segnala che l'Esperto incaricato ha dichiarato la possibile necessità di revisioni ed adeguamenti degli impianti ivi presenti.

Ferme restando quanto sopra, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. 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.
- e) 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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 nei termini di legge.
- h) La classe energetica degli immobili staggiti, come precisato in perizia, risulta non desumibile. Più in particolare, nella medesima perizia si rileva che: *"nella compravendita del 2009 risultava essere allegata una certificazione energetica che classe F. Tale certificazione risulta*

essere però scaduta in data 19/07/2019, dunque per poter conoscere la nuova classe energetica sarà necessario redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa inoltre che la normativa di riferimento per la determinazione della classe energetica risulta essere differente, per cui non si può garantire che la classe energetica sia ancora F”.

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

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle “modalità operative dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:

(1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad

amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

(2) in caso di offerente persona giuridica/ente: 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 (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc, con procura.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare:

- se si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;

a) la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

f) il referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

n) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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 del Ministero 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita:

Per Aste Giudiziarie Inlinea Spa all'indirizzo e-mail tramite la sez. contatti del servizio messo a disposizione sul sito www.astegiudiziarie.it oppure <https://www.astetelematiche.it> - oppure contattare il numero +39 0586 20141.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero, serve anche la traduzione in italiano del certificato di matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo

quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso l' IBAN sopra riportato intestato a "Tribunale Ordinario di Brescia", con causale: "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta fissata.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. 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.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel 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. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale **www.astetelematiche.it**.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla 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.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura

delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità telematica asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Il Professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base

d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

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'asta 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 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, secondo il sistema dei plurimi rilanci, 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale ordinario di Brescia" all' IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. Quindi è onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta come sopra già indicato.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale ordinario di Brescia**".

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che

corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs. 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, 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 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 cpc**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando il Custode Giudiziaro, l'avv. *Giovanbattista Grazioli*.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo gbgrazioliesecuzioni@gmail.com ovvero tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni 15 antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre tale termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio.

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.

La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo email anzidetto gbgrazioliesecuzioni@gmail.com.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astelegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita **www.astetelematiche.it**.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Brescia, lì 13 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanbattista Grazioli