TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 519/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

IV ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Astalegale.net s.p.a.;

Portale del Gestore: www.spazioaste.it;

Custode: Dott. Goffredo Barbi (per visite e-mail: info@astecommissionarie.it).

* * *

Il sottoscritto Dott. Goffredo Barbi, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 30 settembre 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24D,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 15 dicembre 2026 alle ore 11.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto Uno

Comune di Preseglie (BS), Via Nuova n. 22/a

Laboratorio con annessi spazi destinati a depositi e uffici che si sviluppa su quattro piani e area urbana

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 7**

piena proprietà

mapp. 3579 sub 1 – P. T - cat. C/3 - cl. U – 125 mq - R.C. Euro 232,41

mapp. 3579 sub 2 – P. S2-T-S1 - cat. C/3 - cl. U – 88 mq - R.C. Euro 163,61

mapp. 3579 sub 3 – P. T - cat. D/1 - R.C. Euro 30,99

mapp. 1128 sub 7 – P. S1-T-1 - cat. D/7 - R.C. Euro 8.830,00

mapp. 2356 sub 7 – P. S1 - cat. F/1 – mq 711

Proprietà superficiaria nel sottosuolo

mapp. 2356 sub 8 – P. S1 - cat. F/1 – mq 381

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono interessati da:

- atto unilaterale di obbligo edilizio stipulato con atto del 30 maggio 2000 rep. n. 33864 Notaio Zampaglione, trascritto in data 6 giugno 2000 ai nn. 3185/2219, avente ad oggetto il mapp. 1128;

- atto unilaterale di obbligo edilizio stipulato con atto del 27 settembre 2007 rep. n. 77656/20749 Notaio Zampaglione, trascritto in data 1 ottobre 2007 ai nn. 7644/4812, avente ad oggetto, tra l'altro, il mapp. 1128;

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Il perito segnala che il complesso non ha spazi ben definiti rispetto alle abitazioni circostanti; attualmente le aree che dovrebbero essere in uso esclusivo agli immobili pignorati, sono in uso promiscuo con le residenze. Una ulteriore mancanza di separazione è stata rilevata dal perito tra il mapp.le 1128 sub. 7 e un locale destinato a stoccaggio vernici, non considerato nell'esecuzione immobiliare in oggetto ma rilevato. Il perito specifica che tale area non è stata considerata in perizia in termini di mq ed inoltre è di fatto identificata al fg. 7 il mapp. 3460 sub. 9 quindi esclusa dalla procedura esecutiva 519/2024.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, è presente un serbatoio che contiene le riserve di gas al piano -1 nell'area esterna.

Dalla perizia agli atti si rilevano le seguenti difformità:

- Non è possibile verificare la conformità edilizia urbanistica in quanto i titoli edilizi n. 838 del 1992 "ditta Frosio Bortolo snc" e n. 888 del 1994 "FrosioBortolo di Pietro e C snc", non sono stati reperiti agli atti dal comune di Preseglie seppur presenti nel registro delle concessioni edilizie.

Rispetto ai titoli edilizi visionati ha riscontrato che:

- Al piano seminterrato - 1 è stata realizzata una struttura coperta di circa 78,00;

- È stata rilevata una porzione di fabbricato realizzata in continuità del laboratorio edificato sul mapp.le 1128 che coinvolge anche il mapp.le 3579. È stata rilevata la presenza di una porta che unisce gli ambienti e la realizzazione di un muro divisorio oltre che una diversa disposizione degli ambienti. Traccia dell'esistenza di tale zona che non è adeguatamente indicata nemmeno nelle schede catastali, è stata rilevata nella DIA n. 8/2006. Tale porzione di fabbricato è stata indicata come stato di fatto, pertanto, il perito la ritiene assentita in considerazione anche del fatto che non sono stati reperiti i titoli edilizi iniziali con cui è presumibile sia stata autorizzata l'edificazione del comparto. La difformità relativamente a questa porzione è la presenza di una porta che unisce gli ambienti e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un muro divisorio, le misure non possono essere confermate non essendo presenti quote nella tavola agli atti.

- Rispetto alla pratica PCS n. 2/2008 nella quale è stata avanzata richiesta di condono edilizio per il deposito al piano seminterrato e porzione di portico/tettoria sempre al piano seminterrato in continuità a quella esistente, viene allegata una sceda catastale riferita la mapp.le 1128 fg. 7 che risulta aggiornata con lo stato dei luoghi. Tuttavia la planimetria catastale non trova corrispondenza con i precedenti titoli edilizi citati e visionati presso l'UT di Preseglie e risulta non conforme allo stato dei luoghi per la parte indicata come "deposito macchine" che doveva essere riportata al piano interrato e non al piano seminterrato in quanto lo scivolo dal quale si accede fa scendere di un piano, e per la parte indicata come portico che è stata completamente chiusa in maniera fissa con serramenti in metallo e vetro. Pertanto rispetto alla sanatoria del 2008 vi è un ulteriore difformità ovvero la chiusura del portico con serramenti fissi.

- Nella DIA n. 65/1998 viene indicato nella tavola di progetto della nuova cabina enel (mapp.le 3579 fg. 11 sub. 3) il laboratorio con i relativi spogliatoi e montacarichi (sub. 1 e 2) come "esistente" pertanto relativamente alla porzione di fabbricato identificato catastalmente al 3579 graficamente può ritenersi assentito e rispondente allo stato dei luoghi, tuttavia non essendo indicate le quote non è verificabile con certezza la conformità edilizia.

- È stato fatto accesso agli atti dai VVFF di Brescia per la verifica degli impianti antincendio che si sono visionati in loco. Tali impianti non è dato sapere se siano funzionanti, inoltre la ditta è sprovvista di CPI e la pratica del 95/96 non è mai stata conclusa ed è archiviata negativamente.

Per regolarizzare il catasto dovrà essere rifatta la planimetria catastale, indicando la corretta disposizione degli spazi rispetto all'esistente e indicando correttamente i piani chiarendo rispetto a quale quota ci si riferisce. Inoltre dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico del mapp.le 1128.

Con riferimento al mapp. 2356 sub. 8, si riporta integralmente la nota relativa all'atto di vendita

"E' intervenuta in atto anche la signora omissis; coniuge del signor omissis. Con il trascrivendo atto e' stato convenuto quanto di seguito letteralmente riportato e trascritto: "il signor omissis, con il consenso del coniuge signora omissis, vende alla societa' omissis che, come sopra rappresentata acquista in comune di Preseglie (BS) a) la piena proprieta' dell'area urbana secondo il vigente PGT classificata in zona urbanizzato b a destinazione prevalentemente residenziale a trasformazione libera o coordinata che, a seguito della divisione del 26 novembre 2007 n.144979.1/2007 (protocollo n.bs0506204) risulta cosi' censita al catasto fabbricati foglio 11 mapp. 2356 sub. 7 via nuova n. 30 piano: s1 area urbana di mq. 711 b) il diritto di superficie nel sottosuolo dell'area urbana secondo il vigente pgt classificata in zona urbanizzato b a destinazione prevalentemente residenziale a trasfor-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mazione libera o coordinata che, a seguito della divisione del 26 novembre 2007 n.144979.1/2007 (protocollo n.bs0506204) risulta cosi' censita al Catasto Fabbricati Foglio 11 Mapp. 2356 Sub. 8 Via Nuova N. 30 Piano: S1 area urbana di mq. 381 con la precisazione che l'acquirente potra' realizzare a sua cura e spese nel sottosuolo della predetta area di cui al mappale 2356 sub.8, per tutta la sua lunghezza e con una profondita' di metri 10,00 (dieci virgola zero zero) oltre allo spessore del muro un vano interrato che sara' pertanto di proprieta' dell'acquirente rimanendo la superficie del mappale 2356 sub.8 di proprieta' del venditore. Le parti convengono fin da ora che la soletta di copertura avra' una portata di q.li 17,00 al mq. Con una sporgenza di gronda sul mappale 2356 sub. 7 munita di muretto di protezione avente una larghezza complessiva di metri 1,00 (uno virgola zero zero) in modo tale che resti una terrazza alla quota finita con cemento al quarzo del piano terra del fabbricato di proprieta' della parte venditrice. Su tale terrazza che sara' accatastata in ditta alla parte venditrice quale esclusiva proprietaria non potranno pertanto sorgere nuove costruzioni che necessitino di fondazioni (senza nessun infisso nel suolo che possa pregiudicare la proprieta' sottostante). Andra' ricavato a cura e spese dell'acquirente in lato sud ovest del mappale 2356 sub. 8 un pozzetto per le acque meteoriche. Il tutto come meglio evidenziato nella planimetria (sezione longitudinale) che si allega al presente sotto la lettera "A". A migliore identificazione delle aree oggetto del presente atto le parti fanno espresso riferimento alla copia dell'elaborato planimetrico del mappale 2356 che previa visione e debitamente controfirmato dalle stesse al presente si allega sotto la lettera "B"." "provenienza e rilievi catastali: le aree oggetto del presente atto sono derivate dal frazionamento dell'area urbana gia' distinta al catasto fabbricati al foglio 11 con il mappale 2356 sub. 6 area urbana di mq. 1092, a sua volta stralciata dal fabbricato censito con i mappali 2356 sub. 1 e 2, fabbricato realizzato su parte dell'originario mappale 2356 di ha 0.34.50 pervenuto al signor omissis con atto in data 29 luglio 1976 n. 4281/1976 di repertorio notaio Petroboni registrato a Salo' in data 05 agosto 1976 al n. 1400 mod. 1 vol. 171 e trascritto a Salo' in data 11 agosto 1976 ai nn. 2662/2239 con la precisazione che in detto atto era indicato che l'acquirente dichiarava di essere coniugato con omissis, di non aver mai stipulato convenzioni matrimoniali e di essere edotto ai sensi degli artt. 228 legge 19 maggio 1975. La signora omissis coniuge in regime di comunione legale dei beni del signor omissis interviene pertanto al presente atto per prestare il proprio consenso all'atto in oggetto." "[…] "la parte acquirente, come sopra rappresentata, si impegna a presentare al comune di Preseglie la richiesta di permesso di costruire entro il 30 marzo 2016 e a realizzare i lavori entro un anno dalla data di approvazione del progetto da parte del comune. La medesima parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara inoltre espressamente che provvedera' a sua esclusiva cura e spese alle pratiche di frazionamento delle aree oggetto del presente atto al catasto terreni non appena ultimata la realizzazione dei lavori di cui sopra."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

È stato rilasciato PDC n. 4-2017 per la realizzazione del muro di sostegno e locale accessorio interrato con relativa autorizzazione sismica n. 12-2017.

L'esecutato ha segnalato e fornito copia di un documento dove viene riportata la sottoscrizione di un affitto di ramo d'azienda commerciale con scrittura privata presso notaio Fiordaliso in data 26/03/2024 tra la società omissis e omissis, compresi nel contratto gli immobili di cui al fg. 7 mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1-2-3 e mapp.le 2356 sub. 7- 8 per un periodo di tre anni con tacito rinnovo per ulteriori tre anni salvo disdetta. È inoltre presente un ulteriore contratto di subaffitto tra la società omissis e la società omissis scrittura privata presso notaio Fiordaliso in data 30/01/2025 registrata in data 11/02/2025 al n. 6177 a Brescia in data posteriore rispetto al pignoramento dell'immobile.

Si segnala che attualmente i canoni d'affitto sono oggetto di atto di pignoramento presso terzi.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 392.248,83=

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 294.186,63=.**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).
Rilancio minimo di gara: Euro 4.000,00.
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 alla parte esecutata in forza di:

- atto di compravendita in data 9 gennaio 2002 stipulato dal Notaio Zampaglione ed avente il numero di Repertorio 43416, trascritto il giorno 15 gennaio 2002 ai nn. 212/155.

- atto di compravendita in data 29 ottobre 2015 stipulato dal Notaio Zampaglione ed avente il numero di Repertorio 102478/34541, trascritto il giorno 16 novembre 2015 ai nn. 6168/4452.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- atto di fusione in data 25 gennaio 2019 stipulato dal Notaio Pugliese ed avente il numero di Repertorio 9544/7014, trascritto il giorno 28 gennaio 2002 ai nn. 445/349.

Il LOTTO 1 è interessato dai seguenti titoli:

- CE 35-1999 E VARIANTE

- CE 55- 1998 CE 65-1998

- CE 738-88

- CE 765-90

- CE 779-90

- CE 853-1993

- Condono edilizio 26-95

- DIA 01-2008

- DIA 2-2017

- DIA 7-2002

- DIA 8-2006

- DIA 13-2000

- DIA 14-2001

- DIA 21-2004

- PDC 4-2017

- pdc sanatoria 2-2008

- sanatoria 8 -2003

- SANATORIA 25-1995

- SANATORIA 74-1990

Non è presente il certificato di agibilità. Il comune di Preseglie ha comunicato al CTU che due titoli edilizi riferiti all'immobile, pratica n. 838 del 1992 e n. 888 del 1994, non nono stati reperiti seppur presenti nel registro delle concessioni edilizie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nell'ottobre 2025. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, 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 14 dicembre 2026 (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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 519/2024 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 519/2024 R.G.E., versamento cauzione Lotto 1", 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.spazioaste.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.spazioaste.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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 15/12/2026 al 22/12/2026, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;

b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di ¼ 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.

*** *** *** ***

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per supporto tecnico durante le fasi di predisposizione dell'offerta telematica, di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile contattare S-Mart S.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24D (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009