

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 238/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto
Professionista Delegato: Avv. Gaia Fausti
Custode Giudiziario: Avv. Gaia Fausti
25128 Brescia – via V. Veneto 104
Tel. 0303757706
Mail: faustigaia@gmail.com – Pec:gaia.fausti@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 238/2025 RGE
I° ESPERIMENTO DI VENDITA
LOTTO 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10

Il Professionista delegato Avv. Gaia Fausti, iscritta all'ordine degli avvocati di Brescia

VISTA

l'ordinanza in data 24.02.2026, con la quale il Giudice delle Esecuzione Immobiliari 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 28/10/2026**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **e in caso di gara fino alle ore 12:00 del giorno 04/11/2026** (ovvero il settimo giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara) si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, 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 ovvero presso altro luogo soggetto alla sua custodia e vigilanza.

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 www.garavirtuale.it (EDICOM) 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 per il deposito delle offerte telematiche d'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 27/10/2026** (giorno antecedente la vendita), ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica, 58

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 2** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, Rendita di Euro 348,61 (appartamento)

- Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 9** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 22, Rendita Euro 22,72 (autorimessa)

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) sezione NCT Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 2** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, Rendita di Euro 348,61

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 9** – p. S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 22, Rendita Euro 22,72

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un appartamento bilocale sito al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro. L'accesso avviene dall'atrio d'ingresso che comunica con la camera matrimoniale ed il bagno. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno.



Parti comuni tra gli appartamenti come da elaborato planimetrico allegato alla perizia: vano scala-corridoio; giardino; passo carraio e aree di manovra; locali tecnici; lavanderia/stenditoio al piano interrato.

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi come meglio descritto in perizia.

L'autorimessa singola con zona deposito separata si trova al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che dalle visure catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta occupato senza titolo. L'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza in detto immobile fino all'aggiudicazione. L'autorimessa è libera.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)



Durante le opere di costruzione del subalterno 18 sono state effettuate opere edilizie al subalterno 2 che consistono nella tamponatura dell'apertura nella zona giorno confinante con i nuovi appartamenti e l'allargo dell'apertura confinante con il giardino per il mantenimento dei rapporti aeroilluminanti.

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.

In particolare, ha rilevato le seguenti difformità:

- Disposizione ed ingombri del corridoio;
- Divisione ambiente soggiorno-cucina;
- La superficie della zona giorno dichiarata nella concessione edilizia pari a 25,00 mq non equivale alla superficie rilevata che è pari a 24,00 mq con conseguente rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia

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 nei 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366



- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025
Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 1

PREZZO BASE Euro 108.176,50=.
(centoottomilacentosettantasei/50)

OFFERTA MINIMA Euro 81.132,38=.
(ottantunomilacentotrentadue/38)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=
(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)



CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 2

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica, 58

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 17** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, rendita Euro 348,61 (appartamento)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 10** – p. S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 25, rendita di Euro 25,82 (autorimessa)

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 17** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, Rendita di Euro 348,61

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 10** – p. S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 25, Rendita Euro 25,82

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un appartamento bilocale sito al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, l'accesso avviene dall'atrio d'ingresso che comunica con la camera matrimoniale ed il bagno. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scala comune interno.

Parti comuni tra gli appartamenti come da elaborato planimetrico allegato alla perizia: vano scala-corridoio; giardino; passo carraio e aree di manovra; locali tecnici; lavanderia/stenditorio al piano interrato.



L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi come meglio descritti in perizia.

L'autorimessa singola con zona deposito separata si trova al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che dalle visure catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risultava occupato ma è stato oggetto di ordine di liberazione.

L'autorimessa risulta occupata senza titolo. L'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza fino all'aggiudicazione.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)



Durante le opere di costruzione del subalterno 18 sono state effettuate opere edilizie al subalterno 17 che consistono nella tamponatura dell'apertura nella zona giorno confinante con i nuovi appartamenti e l'allargo dell'apertura confinante con il giardino per il mantenimento dei rapporti aeroilluminanti.

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.

In particolare ha rilevato le seguenti difformità:

- Disposizione ed ingombri del corridoio;
- Divisione ambiente soggiorno-cucina;
- Difformità muretto doccia;
- La tamponatura della finestra della cucina non è stata segnata nei disegni autorizzativi;
- La superficie della zona giorno dichiarata nella concessione edilizia pari a 25,00 mq non equivale alla superficie rilevata che è pari a 24,00 mq con conseguente rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 i 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366



- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025
Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 2

PREZZO BASE Euro 110.442,25=.

(centodiecimilaquattrocentoquarantadue/25)

OFFERTA MINIMA Euro 82.831,69=.

(ottantaduemilaottocentotrentuno/69)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=

(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.



* * *

LOTTO 3

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica, 58

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 18** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, rendita di Euro 348,61

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 11** – p. S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 18** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, Rendita di Euro 348,61

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 **Particella 168 Subalterno 11** – Categoria p.S1, C/6, classe 3, di mq. 21, Rendita Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un appartamento bilocale edificato nei primi anni 90, con cantina e autorimessa, sito al piano terra del complesso residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia. L'appartamento di cui trattasi è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, tramite il disimpegno si accede alla camera matrimoniale, al bagno ed al ripostiglio; dalla camera matrimoniale si accede al balcone affacciato a nord (zona carraio). L'accesso all'appartamento avviene dall'esterno. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno. L'appartamento si trova in buone condizioni manutentive. L'autorimessa singola con zona deposito separata si trova al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni di costruzione.

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.



Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che dalle visure catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta libero. L'autorimessa risulta occupata senza titolo e l'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza fino all'aggiudicazione.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti, l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica (immobile privo di abitabilità) e la conformità catastale dell'appartamento.

In particolare, ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità lievi sulle misurazioni interne (dovranno essere verificate le tolleranze);
- Difformità altezza porta finestra, viene indicato 2,50 mt ma in realtà è 2,40 mt;
- Altezza interna indicata urbanisticamente di 2,70 mt ma in realtà è 2,88 mt.

L'immobile risulta privo di abitabilità.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.



In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 i 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.



Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 3

PREZZO BASE Euro 134.261,60=.
(centotrentaquattromiladuecentosessantuno/60)

OFFERTA MINIMA Euro 100.696,20 =.
(centomilaseicentonovantasei/20)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=
(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 4

➤ Ubicazione degli immobili

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica, 58

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 19** – Categoria A/2 , classe 4, di vani 4,5, rendita di Euro 348,61
- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 12** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.



➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 19** – Categoria A/2, classe 4, di vani 4,5, rendita di Euro 348,61

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 12** – Categoria p.S1, C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un appartamento bilocale edificato nei primi anni 90, con cantina e autorimessa, sito al piano terra del complesso residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, tramite il disimpegno si accede alla camera matrimoniale, al bagno ed al ripostiglio; dalla camera matrimoniale si accede al balcone affacciato a nord. L'accesso all'appartamento avviene dall'esterno. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno.

Autorimessa singola con zona deposito separata si trova al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che dalle visure catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta libero. L'autorimessa risulta occupata senza titolo e l'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza fino al decreto di trasferimento.



Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18.
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica (immobile privo di abitabilità) e la conformità catastale dell'appartamento.

In ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità lievi sulle misurazioni interne (dovranno essere verificate le tolleranze);
- Difformità altezza porta finestra, viene indicato 2,50 mt ma in realtà è 2,40 mt;
- Altezza interna indicata urbanisticamente di 2,70 mt ma in realtà è 2,88 mt.

L'immobile risulta privo di abitabilità.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 i 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.



Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 4

PREZZO BASE Euro 136.906,40=
(centotrentaseimilanovecentosei/40)

OFFERTA MINIMA Euro 102.679,80=
(centoduemilaseicentosettantanove/80)



(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00

(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 5

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica, 58

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 3** – Categoria A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 503,55
 - Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 13** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 22, rendita di Euro 22,72
- Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 3** – Categoria A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 503,55

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 13** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 22, rendita di Euro 22,72

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di un appartamento trilocale, con cantina e autorimessa, sito al piano primo del complesso residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia.



L'appartamento di cui trattasi ha accesso dal vano scala comune, e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da due camere matrimoniali e due bagni. Il soggiorno affaccia sul balcone esclusivo esposto a sud mentre la camera matrimoniale affaccia sul balcone esclusivo esposto a nord.

A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

Autorimessa singola con zona deposito separata al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che dalle visure catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento e l'autorimessa risultano liberi.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito;
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18.
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19



- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.

In ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità lievi nel corridoio nella zona della nicchia.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 nei 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.



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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 5

PREZZO BASE Euro 186.565,75=.

(centoottantaseimilacinquecentosessantacinque/75)

OFFERTA MINIMA Euro 139.924,31=.

(centotrentanovemilanovecentoventiquattro/31)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=

(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 6

➤ **Ubicazione degli immobili**



Comune di Lonato del Garda (BS)
Indirizzo: Via Regia Antica, 58
Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 4** – Categoria A/2, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 387,34
- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 14** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq.23, rendita di Euro 23,76

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 4** – Categoria A/2, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 387,34

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT NCT Foglio 21 Particella **Subalterno 14** – Categoria p.S1, C/6, classe 3, di mq.23, rendita di Euro 23,76

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di appartamento bilocale sito al piano primo con cantina e autorimessa facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito da corridoio d'ingresso da cui si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da una camera matrimoniale ed il bagno. Tutte le stanze affacciano sul balcone esclusivo esposto a sud. L'ingresso all'appartamento è dal vano scala comune. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

Autorimessa singola con zona deposito separata al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.



Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che dalle visure catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta libero. L'autorimessa risulta occupata senza titolo. L'occupante ha ottenuto dal G.E. l'autorizzazione ad occupare l'autorimessa fino all'aggiudicazione.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito;
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.

In ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Dimensione ripostiglio;
- Difformità catastale nel soggiorno e nell'indicazione dell'altezza interna.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.



In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 ricorrendone i 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.



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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 6

PREZZO BASE Euro 136.676,50=.
(centotrentaseimilaseicentosestantasei/50)

OFFERTA MINIMA Euro 102.507,37=.
(centoduemilacinquecentosette/37)
(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=.
(duemila/00)
(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 7

- **Ubicazione degli immobili**
Comune di Lonato del Garda (BS)
Indirizzo: Via Regia Antica, 58
Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 5** – Categoria A/2, classe 4, di vani 7,5, rendita di Euro 581,01
 - Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 501** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69
- Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.



➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) NCT Foglio Particella 168 **Subalterno 5** – Categoria A/2, classe 4, di vani 7,5, rendita di Euro 581,01

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 501** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di appartamento quadrilocale sito al piano primo con cantina e autorimessa facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito da corridoio d'ingresso da cui si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da tre camere matrimoniali e due bagni. Il soggiorno affaccia sul balcone esclusivo esposto a sud mentre la camera matrimoniale affaccia sul balcone esclusivo esposto a nord. L'ingresso all'appartamento è dal vano scala comune. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

Autorimessa singola con zona deposito separata al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che da ispezioni catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**



Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta occupato senza titolo. L'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza fino all'aggiudicazione.

L'autorimessa è stata liberata dal custode giudiziario a seguito di ordine di liberazione risultando quindi libera.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito;
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18.
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti, in ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità lievi nel corridoio nella zona di nicchia.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.



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 i 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrere 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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.



PREZZO DI VENDITA LOTTO 7

PREZZO BASE Euro 183.388,00=.

(centoottantatremilatrecentoottantotto/00)

OFFERTA MINIMA Euro 137.541,00=.

(centotrentasettemilacinquecentoquarantuno/00)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=.

(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 8

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica, 58

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 6** – Categoria A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 503,55
- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 502** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69
Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) NCT Foglio Particella 168 **Subalterno 6** Categoria A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 503,55

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 502** – Categoria p.S1, C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.



➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di appartamento trilocale sito al piano secondo con cantina e autorimessa facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito da corridoio d'ingresso da cui si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da due camere matrimoniali e due bagni. Il soggiorno affaccia sul balcone esclusivo esposto a nord mentre la camera matrimoniale affaccia sul balcone esclusivo esposto a sud. L'ingresso all'appartamento è dal vano scala comune. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

Autorimessa singola con zona deposito separata al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che da ispezioni catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta libero.

L'autorimessa risulta occupata senza titolo. L'occupante ha ottenuto dal G.E. l'autorizzazione ad occupare l'autorimessa fino all'aggiudicazione.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito;



- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18.
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti, l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.

In ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità lievi nel corridoio nella zona di nicchia;
- Lievi difformità interne.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 i 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.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366



- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025
Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 8

PREZZO BASE Euro 182.134,00=.

(centoottantaduemilacentotrentaquattro /00)

OFFERTA MINIMA Euro 136.600,50=.

(centotrentaseimilaseicento/50)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=.

(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.



* * *

LOTTO 9

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati comune di Lonato del Garda (BS)

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 7** – Categoria A/2, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 387,34

- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 503** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) NCT Foglio Particella 168 **Subalterno 7** – Categoria A/2, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 387,34

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 503** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di appartamento bilocale sito al piano secondo con cantina e autorimessa facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito da corridoio d'ingresso da cui si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da una camera matrimoniale e un bagno. Tutte le stanze affacciano sul balcone esclusivo esposto a sud. L'ingresso all'appartamento è dal vano scala comune. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

Autorimessa singola con zona deposito separata al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.



Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che da ispezioni catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, l'appartamento risulta occupato senza titolo. L'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza in detto immobile fino al decreto di trasferimento.

L'autorimessa è stata liberata dal custode giudiziario a seguito di ordine di liberazione del G.E. e pertanto risulta libera.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito;
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18.
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti, l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.



In ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Lievi difformità interne;
- Dimensione soggiorno differenza 10 cm.
- Dimensione ripostiglio di 1,65 mt.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;
- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 ricorrendone i 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

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**



Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 9

PREZZO BASE Euro 128.105,60=.
(centoventottomilacentocinque/60)

OFFERTA MINIMA Euro 96.079,20=.
(novantaseimilasettantanove/20)

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=.
(duemila/00)

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

LOTTO 10

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Lonato del Garda (BS)

Indirizzo: Via Regia Antica

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Catasto Fabbricati comune di Lonato del Garda (BS)



- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 8** – Categoria A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 503,55
- Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 504** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69
Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'appartamento catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 8** – Categoria A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 503,55

Piena proprietà dell'autorimessa catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 **Subalterno 504** – p.S1, Categoria C/6, classe 3, di mq. 21, rendita di Euro 21,69

Con le proporzionali quote di parti comuni ex art. 1117 c.c. tra cui il bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS) Foglio 21 particella 168 sub 16, bene comune non censibile, senza rendita.

➤ **Descrizione degli immobili**

Trattasi di appartamento trilocale sito al piano secondo con cantina e autorimessa facente parte di un edificio residenziale composto da 10 unità abitative con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975. Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

L'appartamento di cui trattasi è costituito da corridoio d'ingresso da cui si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte composta da due camere matrimoniali e due bagni. Sia la camera che il soggiorno affacciano su balconi esclusivi. L'ingresso all'appartamento è dal vano scala comune. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

Autorimessa singola con zona deposito separata al piano interrato. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

Parti comuni e confini come indicati in perizia a cui si rinvia.

Per migliore descrizione si richiama quanto indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di successione *mortis causa* accettazione espressa di eredità trascritta il 07/08/2025 Reg. Part. N. 27099 Reg. gen. n. 39291 pubblico ufficiale Cocchia Antonella Repertorio 7252/Raccolta 4844 del 05/8/2025.

In precedenza al dante causa atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal dott. Mario Maestrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 al n. 10780.

Si segnala che da ispezioni catastali l'intestazione catastale risulta ancora in capo al *de cuius*



Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario l'appartamento risulta occupato senza titolo. L'occupante è stato autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione alla permanenza fino all'aggiudicazione.

L'autorimessa è stata liberata dal custode giudiziario a seguito di ordine di liberazione e risulta pertanto libera.

Occorrendo, si evidenzia che, a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lonato del Garda:

- Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75;
- Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito;
- Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato;
- Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18.
- Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- Concessione edilizia 363/96 del 21/11/96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub. 501 – 502 – 503 – 504)

Rispondenza urbanistica e catastale

Come indicato nella relazione dell'esperto estimatore a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti l'esperto estimatore ha rilevato la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dell'appartamento.

In ordine all'appartamento l'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità lievi nel corridoio nella zona della nicchia;
- Difformità interne;
- Altezza interna corridoio 2,34 mt.

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento all'autorimessa.

In merito alle parti comuni, come indicato in perizia, a cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, il Consulente ha rilevato le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale;



- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato;
- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%);
- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato;

Per ogni approfondimento anche in ordine alle attività di regolarizzazione si rimanda alla perizia.

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 i 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

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 6982 Reg. Gen. 40626 del 6/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62512/25365
- ipoteca volontaria iscritta ai n.ri Reg. Part. 7011 Reg. Gen. 40830 del 9/12/2013 come da atto notarile pubblico a rogito Coppini Riccardo, notaio in Siena, in data 5/12/2013 rep. 62513/25366
- pignoramento immobiliare trascritto ai n.ri Reg. Part. 22441 Reg. Gen. 32576 del 10/7/2025 Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Brescia in data 06/06/2025 rep. 4580

La procedura non cancellerà ulteriori servitù, pesi, vincoli e/o oneri

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/07/2025, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 259,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrere 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.



Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA LOTTO 10

PREZZO BASE Euro 183.345,25.=
(centottantatremilatrecentoquarantacinque/25)

OFFERTA MINIMA Euro 137.508,94=
(centotrentasettemilacinquecentootto/94)
(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=.
(duemila/00)
(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.
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) 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, aggravii 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.

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 EDICOM all'indirizzo [mail info.brescia@edicomsrl.it](mailto:info.brescia@edicomsrl.it) – info@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.5369911.

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/unito civilmente 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/unito civilmente nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio/unione civile; 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 la **Banca Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano – Società Cooperativa filiale di appoggio Filiale Brescia Duomo in Brescia (BS), via Trieste n. 10 IBAN IT22U0857511202000000173597 intestato a “TRIBUNALE DI BRESCIA”, con causale: “Proc. Esecutiva n. 238/2025 R.G.E. versamento cauzione LOTTO N. _____” (indicando il numero di lotto per il quale si propone l'offerta), 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'udienza.**
- **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 bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra 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.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori eseguiti 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 **offertaalpvp.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.garavirtuale.it.

Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' 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 (per EDICOM), 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 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 sarà effettuato 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 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 DI BRESCIA" al seguente IBAN: IT22U0857511202000000173597;

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 238/2025 R.G.E. versamento cauzione LOTTO N. _____*" **(indicando il numero di lotto per il quale si propone l'offerta)**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi 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'udienza 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), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

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. La somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

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 intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA N. 238/2025 TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA"**.

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs 231/2007, 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.

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 corredata dalla 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, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Avv. Gaia Fausti, con studio in Brescia (BS) via V. Veneto 104 tel. 0303757706, **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

Si suggerisce la prenotazione delle visite entro il termine di 15 giorni prima di quello di presentazione delle offerte per consentirne l'organizzazione.

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 e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

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.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0303757706 – email: faustigaia@gmail.com e sul sito www.avdelbrescia.it



Brescia, lì 07/07/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gaia Fausti

