

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 308/2019 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

**Portale del Gestore: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);**

**Custode: Istituto di Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. S.R.L.** (riferirsi a Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l., con sede in Brescia, via Fura n. 26; tel. 030/348410; e-mail: [ivgbrescia@ivgbrescia.com](mailto:ivgbrescia@ivgbrescia.com)).

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Aniello Caldaresse, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 21/07/2020, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

**avvisa**

**che, a suo ministero, il giorno 10 maggio 2024 alle ore 11.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

**I ESPERIMENTO**

**LOTTO A4**

**Piena proprietà** di edificio residenziale adiacente alle unità produttive/commerciali, con due garage, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Donatori di Sangue snc;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 39 (Già Sub. 19), piano 1, mq 40, cat. C/2, cl. 2, R.C. 35,12 €
- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 40 (Già Sub. 19), piano T-1, 12 vani, cat. A/7, cl. 2, R.C. 712,71 €
- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 41 (Già Sub. 19), piano T, mq 46, cat. C/6, cl. 2, R.C. 54,64 €
- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 42 (Già Sub. 19), piano T, mq 51, cat. C/6, cl. 2, R.C. 60,58 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;
- Variante in corso d'opera 26/03 del 05/03/2003;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Il perito rileva che l'accesso alle autorimesse avviene transitando sul mappale 131 del medesimo foglio. Non sono state rinvenute servitù che consentano l'accesso su questo mappale. Analoga situazione si riscontra per l'accesso alla copertura dell'immobile.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: la scala presenta una disposizione dei gradini di partenza difforme all'autorizzato. Al piano primo è stata modificata la dispensa adiacente la cucina, eliminando il piccolo bagno in progetto, inoltre il sedime autorizzato residenziale dell'immobile ha invaso la parte produttiva adiacente annettendo tre locali. Il perito considerando che due locali (in uno dei quali è presente l'impiantistica al servizio dell'abitazione in oggetto) che fuoriescono dal sedime dell'edificio residenziale autorizzato sono di fatto un locale tecnico e l'altro un locale di accesso al primo, ritiene che questi due possano essere sanati. L'ulteriore stanza adiacente che fuoriesce dal sedime dell'edificio residenziale autorizzato, attualmente adibita a cabina armadio, non risulta sanabile in quanto considerata dalle attuali Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio del Comune di San Paolo come superficie residenziale. Vanno di conseguenza divisi i locali trattati presentanti differenti destinazioni urbanistiche. Per fare ciò ipotizza di tamponare le aperture presenti che mettono in comunicazione l'abitazione alla cabina armadio e la cabina all'ingresso del locale tecnico; si deve aprire di conseguenza un nuovo accesso che colleghi la "cabina armadio" al lotto A15 (superficie produttiva). Si ha quindi in definitiva il seguente scenario: i due locali sanabili (locale tecnico e relativo accesso) vengono sanati ed annessi all'abitazione (lotto A4), mentre il terzo locale (cabina armadio), non potendo essere sanato, viene riconsegnato al sedime a destinazione produttiva del lotto A15.

I costi per la sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 3.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 439.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 329.625,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 4.400,00.**

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

**LOTTO A8**

**Piena proprietà** di ufficio al primo piano composto da tre locali,  
in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;  
il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 24 (Già Sub. 19), piano 1, 4,5 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 604,25 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;
- SCIA 95/2010 dell'11/11/2010

Non è presente il certificato di abitabilità.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 59.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 44.625,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.**

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

### **LOTTO A9**

**Piena proprietà** di ufficio al primo piano composto da tre locali,  
in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;  
il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 25 (Già Sub. 19), piano 1, 4 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 537,12 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;
- SCIA 95/2010 dell'11/11/2010

Non è presente il certificato di abitabilità.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 55.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 41.250,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.**

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

### **LOTTO A10**

**Piena proprietà** di ufficio al primo piano composto da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 26 (Già Sub. 19), piano 1, 6 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 805,67 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;
- SCIA 95/2010 dell'11/11/2010

Non è presente il certificato di abitabilità.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 78.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 58.875,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 800,00.**

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

### **LOTTO A11**

**Piena proprietà** di ufficio al primo piano composto da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 27 (Già Sub. 19), piano 1, 7,5 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 1.007,09 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;
- SCIA 95/2010 dell'11/11/2010

Non è presente il certificato di abitabilità.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 100.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 75.000,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.**

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

### **LOTTO A12**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 28 (Già Sub. 19), piano 1, 3,5 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 469,98 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 33.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 24.750,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 400,00.**

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

### **LOTTO A13**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 29 (Già Sub. 19), piano 1, 4 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 537,12 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 35.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 26.250,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 400,00.**

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

#### **LOTTO A14**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da un unico locale al rustico, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 30 (Già Sub. 19), piano 1, cat. F/3

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 48.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 36.000,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 500,00.**

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

#### **LOTTO A15**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da un unico locale al rustico, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 31 (Già Sub. 19), piano 1, 428 mq, cat. C/2, cl. 2, R.C. 375,78 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

Il perito nel lotto A4 (abitazione) ha riscontrato un locale adibito a cabina armadio ma non sanabile come superficie residenziale in relazione alle attuali Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio del Comune di San Paolo. Si prevede quindi l'apertura di un nuovo accesso che consenta di collegare il suddetto locale adibito attualmente a cabina armadio al presente lotto A15, riconsegnando di fatto al sedime a destinazione produttiva del lotto A15 il locale adibito attualmente a cabina armadio annesso al lotto A4 (abitazione).

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 181.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 136.125,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.900,00.**

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

### **LOTTO A16**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da un unico locale al rustico, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 32 (Già Sub. 19), piano 1, 64 mq, cat. C/2, cl. 2, R.C. 56,19 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 21.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 15.750,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

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

#### **LOTTO A17**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da un unico locale al rustico,

in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 33 (Già Sub. 19), piano 1, 67 mq, cat. C/2, cl. 2, R.C. 58,82 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una

suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 22.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 16.500,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

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

### **LOTTO A18**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 34 (Già Sub. 19), piano 1, 4 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 537,12 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 31.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 23.625,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 400,00.**

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

### **LOTTO A19**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 35 (Già Sub. 19), piano 1, 4 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 537,12 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 32.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 24.000,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 400,00.**

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

### **LOTTO A20**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 36 (Già Sub. 19), piano 1, 3,5 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 469,98 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 27.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 20.250,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

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

### **LOTTO A21**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 37 (Già Sub. 19), piano 1, 3,5 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 469,98 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 28.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 21.375,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

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

## **LOTTO A22**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta quattro locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Della Boffella n. 37;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 38 (Già Sub. 19), piano 1, 5,5 vani, cat. A/10, cl. 2, R.C. 738,53 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: urbanisticamente

è presente un'unica unità che si estende per l'intero piano primo, allo stato di fatto è riscontrabile una suddivisione in singole unità indipendenti alle quali si accede dal corridoio comune. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 51.500,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 38.625,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 600,00.**

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

### **LOTTO A23**

**Piena proprietà** di unità produttiva al primo piano composta da tre locali, in Comune di San Paolo (BS), Fraz. Scarpizzolo, Via Donatori di sangue snc; il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 168, subalterno 43 (Già Sub. 19), piano T, cat. F/3

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- Concessione edilizia 148/01 del 18.4.2002;
- Variante in corso d'opera 26/03 del 05/03/2003;

Non è presente il certificato di abitabilità.

Dalla perizia agli atti si segnala la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: questo locale compare urbanisticamente nella Variante in corso d'opera 26/03 del 05/03/2003 alla Concessione Edilizia 148/01 del 18/04/2002 come "locale a servizio dell'attività". È stata però chiusa l'unica apertura che collega questo locale a servizio dell'attività con l'attività stessa, rendendolo di fatto inutilizzabile da essa. L'unico accesso attuale è dal sub. 21 (altra proprietà) dello stesso mappale e foglio del locale interessato. Il perito ritiene le difformità edilizie ed urbanistiche sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in Euro 2.500,00.

L'immobile attualmente è libero.

Gli immobili sono stati riaccatastati con pratica BS0038321 del 30 gennaio 2024.

**PREZZO BASE = Euro 14.000,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 10.500,00.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 200,00.**

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

### **V ESPERIMENTO**

#### **LOTTO B4**

**Piena proprietà** di autorimessa al piano interrato,

in Comune di San Paolo (BS), Via Guglielmo Marconi n. 24;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 15, mappale n. 15, subalterno 15, piano S1, mq 24, cat. C/6, cl. 3, R.C. 33,47 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- DIA Piano di recupero 134/00 del 3/11/2000
- DIA Ristrutturazione 31/03 del 17/03/2003
- DIA Piano di recupero – Variante 55/04 del 07/05/2004
- Certificato Abitabilità prot. 18 del 03/01/2005

**PREZZO BASE = Euro 3.169,70.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 2.377,27.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

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

## **LOTTO B5**

**Piena proprietà** di autorimessa al piano interrato,

in Comune di San Paolo (BS), Via Guglielmo Marconi n. 24;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 15, mappale n. 15, subalterno 19, piano S1, mq 24, cat. C/6, cl. 3, R.C. 33,47 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- DIA Piano di recupero 134/00 del 3/11/2000
- DIA Ristrutturazione 31/03 del 17/03/2003
- DIA Piano di recupero – Variante 55/04 del 07/05/2004
- Certificato Abitabilità prot. 18 del 03/01/2005

**PREZZO BASE = Euro 3.169,70.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 2.377,27.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

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

## **LOTTO B6 (già lotti B6 B7 B8 riuniti)**

**Piena proprietà** di n. 3 posti auto scoperti a piano terra,

in Comune di San Paolo (BS), Via Guglielmo Marconi n. 24;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 15, mappale n. 15, subalterno 33, piano T, mq 13, cat. C/6, cl. 1, R.C. 12,76 €
- Sezione urbana NCT; Foglio 15, mappale n. 15, subalterno 34, piano T, mq 13, cat. C/6, cl. 1, R.C. 12,76 €
- Sezione urbana NCT; Foglio 15, mappale n. 15, subalterno 35, piano T, mq 13, cat. C/6, cl. 1, R.C. 12,76 €

L'immobile di cui il lotto fa parte è stato edificato in forza di:

- DIA Piano di recupero 134/00 del 3/11/2000
- DIA Ristrutturazione 31/03 del 17/03/2003
- DIA Piano di recupero – Variante 55/04 del 07/05/2004

- Certificato Abitabilità prot. 18 del 03/01/2005

**PREZZO BASE = Euro 2.646,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 1.984,50.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

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

### **LOTTO C**

**Piena proprietà** di unità produttiva al piano primo composta da un unico locale al rustico, in Comune di San Paolo (BS), Via dello Strone snc;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 238, subalterno 21, piano T, in corso di costruzione.

L'unità si presenta allo stato attuale al rustico, e necessita di essere ultimata. Il perito stima per le pratiche necessarie all'ultimazione dell'immobile un costo di circa 8.000,00 Euro.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- DIA 91/05 del 06/09/2005
- DIA 39/06 del 31/03/2006

È assente il certificato di agibilità

**PREZZO BASE = Euro 118.105,32.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 88.578,99.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.200,00.**

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

### **LOTTO D**

**Piena proprietà** di cabina elettrica al piano terra data in servitù all'ente gestore dell'energia elettrica,

in Comune di San Paolo (BS), Via Donatori di Sangue, snc;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione urbana NCT; Foglio 3, mappale n. 186, piano T, cat. D/1, R.C. 50,00 €

Il perito segnala che durante l'accesso agli atti al Comune di San Paolo non è stato possibile reperire le pratiche autorizzative.

L'immobile è concesso in servitù prediale come da atto n. 154051 di Rep. Notaio Mondello in data 14 settembre 2004, trascritto a Brescia in data 19 ottobre 2004 ai n.ri 53.509/32336.

**PREZZO BASE = Euro 2.205,00.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 1.653,75.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

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

## **LOTTO E**

**Piena proprietà** di parcheggio privato ad uso pubblico a piano terra,

in Comune di San Paolo (BS), Via della Boffella, snc;

il tutto censito in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 3, mappale n. 268, 0.14.03, SEMIN IRRIG, cl 1, R.D. 13,77 €, R.A. 15,22 €
- Foglio 3, mappale n. 270, 0.10.16, SEMIN IRRIG, cl 1, R.D. 9,97 €, R.A. 11,02 €

Si segnala da perizia che la destinazione urbanistica è "parcheggio privato ad uso pubblico" che ne limita l'utilizzo, segnala inoltre che sono presenti servitù non precisamente definite.

**PREZZO BASE = Euro 19.982,82.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 14.987,12.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 200,00.**

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

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le

pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di:

- Lotti A: atto autentificato in data 23.5.2001, n. 53169 di Rep. Notaio Durante, Trascritto a Brescia il 1.6.2001 ai n.ri 19.900/13.199.
- Lotti B: atto di compravendita in data 16.4.2003, n. 54.537/26.898 di Rep. Notaio Durante, Trascritto a Brescia il 17.4.2003, ai n.ri 19.336/12.172 e atto di compravendita in data 17.11.2005, n. 125.917/35.004 di Rep. Notaio Treccani, trascritto a Brescia il 6.11.2005, ai n.ri 70.584/43.297.
- Lotto C: atto di compravendita in data 14.10.2003, n. 54.877 di Rep. Notaio Durante, Trascritto a Brescia il 23.10.2003, ai n.ri 51.624/31.358.
- Lotto D: atto di compravendita in data 9.3.1987, n. 36469/14848 di Rep. Notaio Durante, Trascritto a Brescia il 19.3.1987, ai n.ri 7.324/5.240.
- Lotto E: atto autentificato in data 23.5.2001, n. 53169 di Rep. Notaio Durante, Trascritto a Brescia il 1.6.2001 ai n.ri 19.900/13.199.

Si segnala che gli immobili di cui ai Lotti A sono interessati da convenzione urbanistica stipulata in data 14 ottobre 2003 n. 54.874 di rep. Notaio Durante, trascritta a Brescia in data 23 ottobre 2003 ai n.ri 51.623/31.357.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune ove è ubicato l'immobile entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 9 maggio 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di**

**avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

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

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, **stato civile (anche mediante autocertificazione)**, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; **si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato;** se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 308/2019 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 308/2019 R.G.E., versamento cauzione Lotto \_\_", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.garavirtuale.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/05/2024 al 17/05/2024, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

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

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

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

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

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

c) se sono state presentate **più offerte**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).** Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

**Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.**

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

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito

del saldo prezzo. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo [procedure@smartufficio.it](mailto:procedure@smartufficio.it).**

\*\*\* \*\*

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

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

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

#### **La partecipazione alla vendita implica**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato