

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 90/2022 R.G.E (cui è riunita R.G.E. n. 420/2022)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA **I ESPERIMENTO**

Gestore della vendita: Asta legale.net S.p.A.

Portale del Gestore: www.spazioaste.it

Custode: Dott. Antonio Faglia (e-mail: antonio.faglia@faglia.it, tel. 030 2807671)

Il sottoscritto Dott. Antonio Faglia, nominato professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ex art. 591 bis c.p.c. in data 13/06/2023 nel procedimento esecutivo N. **90/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 Aprile 2024 alle ore 12:00**, presso lo Studio del Dott. Faglia Antonio a Brescia, in Via Einaudi n. 26, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ex D.M. 32/2015. Gli offerenti dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

La liberazione degli immobili avverrà ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto 1 - piena ed esclusiva proprietà: immobile sito in **Rodengo Saiano (BS) , Via San Dionigi n° 17/b – Condominio Mure - 67, censito al Catasto Fabbricati nel modo che segue:**

- *Alloggio:* Fg 7, Map. 264, Sub. 13, Cat. A/2 - Classe 4, Vani 8, Mq. 146, Escluse Aree Esterne Mq. 15, Rendita € 578,43
- *Autorimessa:* Fg. 7, Map. 264, Sub. 37, Cat. C/6 – Cl. 3, Mq. 28, Rendita € 43,38
- *Posto Auto:* Fg. 7, Map. 264, Sub. 46, Cat. C/6 – Cl. 1, Mq. 13, Rendita € 14,10

Trattasi di appartamento su due piani con cantina e lavanderia al piano interrato, autorimessa e posto auto in Rodengo Saiano, Via San Dionigi n. 17/b, all'interno del condominio 'Condominio MURE – 67'.

L'immobile ha una superficie complessiva di 191,71 mq.

Nello specifico, l'abitazione ha una superficie di circa 122,48 mq, così distribuita:

- Piano terra composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno, atrio d'ingresso, portico e corte esclusiva esterna adibita a giardino;
- Piano primo composto da camera, bagno, disimpegno e balcone;
- Piano interrato composto da cantina con piccolo ripostiglio sottoscala, lavanderia con locale caldaia, WC e disimpegno.

I piani sono tra loro collegati per il tramite di una scala interna. Dal disimpegno al piano interrato tramite una porta si accede all'autorimessa.

Il posto auto esterno è ubicato a piano terra e si accede dalla corte comune del condominio.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è installata nella lavanderia CT a piano interrato. È installato anche un condizionatore con due unità interne, una al piano terra e una al piano primo.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con ante esterne in legno. I serramenti che non hanno le ante sono invece dotati di inferriate.

I serramenti del piano interrato sono invece in metallo.

Nei muri esterni sono presenti alcune crepe.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza di:

1. Atto di assegnazione a socio: le Sig.re [REDACTED] divenivano proprietarie per la quota di ½ ciascuna con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 04/08/2006 ricevuto dal Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), n. rep. 35742/19290, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46562/27831, da [REDACTED]
[REDACTED]
2. Atto di donazione: con atto del 04/08/2006 ricevuto da Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), n. rep. 35744/19292, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46626/27869, la Sig.ra [REDACTED] costituiva diritto di usufrutto per la quota di ½ a favore della Sig.ra [REDACTED] che accettava.
L'efficacia di tale donazione era sottoposta ad un termine iniziale e ad una condizione sospensiva, dettati dalla premorienza della Sig.ra [REDACTED] (donante) rispetto alla Sig.ra [REDACTED] (donataria).
3. Atto di donazione: con atto del 04/08/2006 ricevuto da Notaio Pozzati Ruggero, in Brescia (BS), n. rep. 35744/19292, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11/08/2006 ai numeri 46626/27869, la Sig.ra [REDACTED] donava il diritto di proprietà per la quota ½ a favore della Sig.ra [REDACTED], che accettava.
L'efficacia di tale donazione era sottoposta ad un termine iniziale e ad una condizione sospensiva, dettati dalla premorienza della Sig.ra [REDACTED] (donante) rispetto alla Sig.ra [REDACTED] (donataria).

Il decesso della Sig.ra [REDACTED] verificatosi in data 07/03/2023, ha comportato le seguenti conseguenze:

- a. L'atto di donazione della Sig.ra [REDACTED] in favore della Sig.ra [REDACTED] è divenuto inefficace per mancata verifica della condizione sospensiva (premorienza della Sig.ra [REDACTED])
- b. L'atto di donazione della Sig.ra [REDACTED] in favore della Sig.ra [REDACTED] è divenuto efficace, essendosi verificata la condizione sospensiva (premorienza della Sig.ra [REDACTED] rispetto alla Sig.ra [REDACTED]), a partire dal 07/03/2023. Conseguentemente, la Sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria della quota di 1/1 dell'immobile.

L'atto di donazione del 04/08/2006 espressamente prevedeva le seguenti specifiche formalità di annotazione e cancellazione, connesse all'avveramento e al non avveramento delle condizioni sospensive:

- a. Donazione da Sig.ra [REDACTED]:
 - Sottoscrizione di apposito atto da parte della Sig.ra [REDACTED] per ottenere l'annotamento di mancata verifica della condizione sospensiva;
- b. Donazione da Sig.ra [REDACTED]
 - Richiesta di annotamento di cancellazione della condizione sospensiva avveratasi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2668, comma 3, c.c.;
 - Sottoscrizione di apposito atto da parte della Sig.ra [REDACTED] dal quale consti l'avveramento della condizione sospensiva.

Tali formalità, non ancora adempiute, verranno eseguite direttamente in sede di redazione del decreto di trasferimento.

La perizia di stima agli atti della procedura evidenzia la **non regolarità edilizia-urbanistica** (sanabile al costo stimato in € 18.000,00) e la **non regolarità catastale** (sanabile al costo stimato in € 2.000,00) della costruzione.

In particolare, la perizia riporta che:

- a) il cancellino d'ingresso alla proprietà è scoperto e collocato a ridosso del marciapiede, in difformità ai titoli edilizi rilasciati;
- b) i posti auto scoperti e le rampe di accesso alle autorimesse al piano interrato hanno una pavimentazione difforme da quanto stabilito progettualmente;
- c) la finestra sotto il portico è dotata di inferriata e non di ante come progettualmente previsto;
- d) non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico in fognatura, di cui non è in possesso nemmeno l'amministratore.

Si segnala che gli immobili di cui sopra risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto, identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall' Ing. Sala Marco allegata agli atti che forma parte integrante del presente bando ed a cui si fa rinvio.

PREZZO DI VENDITA

Lotto 1

Prezzo base: € **364.000,00**

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 € **273.000,00**

Cauzione: **pari almeno al 10% del prezzo offerto**

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. 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 depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 29 Aprile 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 regime di 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica dovrà indicare la 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.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata 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 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*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Modalità di versamento della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2022 R.G.E. al seguente IBAN

IT 86 V 05696 11200 0000 166 35X45. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 90/2022 LOTTO 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'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.

Modalità di pagamento del bollo

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 all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in

base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla 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.**

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 (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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 30/04/2024 al 07/05/2024, e terminerà alle ore 12:00 del 07/05/2024.

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 offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

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 e non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di legge registro/IVA, 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 settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista, salvo conguagli).

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. La vendita è soggetta alle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 90/2022 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente 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 e comunque nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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 al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita),

versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista delegato, Dott. Antonio Faglia, con Studio in Brescia (Bs), Via Einaudi n. 26 (E-mail: antonio.faglia@faglia.it, Tel.: 030 2807671).

In considerazione dell'occupazione dell'immobile le visite si terranno nel pomeriggio delle seguenti date:

- **Martedì 26 Marzo**
- **Mercoledì 10 Aprile**
- **Lunedì 22 Aprile**

previo appuntamento da richiedere tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, come sopra descritto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della vendita telematica attraverso il contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto: • E-mail: garaimmobiliare@astalegale.net • Telefono 02 800 300 11.

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 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 sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

Brescia, 09/02/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Antonio Faglia