

Avv. Erica Guastoldi
Tel. 030.5782957 Fax 030 7771294 Mobile 346.1830842
studioguastoldi@gmail.com
erica.guastoldi@brescia.pecavvocati.ti

TRIBUNALE DI BRESCIA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Erica Guastoldi**, delegato ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia del 16.11.2022 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 640/2021,

AVVISA

che il giorno **23 maggio 2024 ore 16.30**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica, **mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara in modalità asincrona tra gli offerenti presenti telematicamente per il tramite della piattaforma del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a., raggiungibile al sito internet www.spazioaste.it** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate, si riporta il contenuto della perizia.

BENI IN VENDITA

Descrizione.

LOTTO UNICO.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato nel Comune di **PASSIRANO (BRESCIA)** in Via Pier Luigi Nervi n. 14.

L'unità in oggetto è realizzata su più piani fuori terra ed è stata realizzata con struttura prefabbricata.

Al piano terra, nella parte anteriore si trovano ambienti destinati a palestra e fitness mentre nella parte posteriore è collocata un'attività di fabbro occupata da altra azienda, la quale occupa l'immobile a fronte di un contratto di locazione con l'esecutato.

Al piano primo si sviluppa un appartamento e un'altra area adibita a palestra, spogliatoi e servizi igienici.

L'immobile è ubicato nella zona della prima periferia di Passirano (BS) proprio all'ingresso del paese a poche centinaia di metri dall'uscita della tangenziale.

L'immobile è stato realizzato a partire dall'anno 1992 e stato ultimato nel 1995 e si presenta dall'esterno in uno stato di conservazione abbastanza buono. L'immobile è situato in zona artigianale ed è accessibile tramite un accesso pedonale e uno carraio. Nel corso degli anni lo stabile è stato oggetto di lavori di variazione di spazi interni e di manutenzioni varie.

Le pareti esterne dell'edificio sono realizzate con pannelli prefabbricati e finitura a fondo cassero per la parte posteriore e intonacate e tinteggiate con colore giallo per quelle del piano primo nella parte anteriore mentre al piano terra le pareti sono costituite da serramenti in alluminio e vetro.

Le finiture interne dei locali ad uso Palestra, Fitness, Servizi e Spogliatoi della parte anteriore dell'edificio situati al piano terra e al piano primo risultano essere di buon livello, con pavimenti in laminato simil parquet e gres porcellanato, pareti intonacate a gesso e tinteggiate, serramenti in alluminio, controsoffitto in pannelli in fibre naturali, impianto elettrico e idro-termo-sanitario di tipo tradizionale. Le pareti dei bagni risultano rivestite da tinteggiatura a smalto completamente lavabili.

Le finiture interne dei locali ad uso Residenza della parte anteriore dell'edificio situati al piano primo risultano essere di buon livello, con pavimenti in parquet, pareti intonacate a gesso e tinteggiate, serramenti in alluminio, controsoffitto in cartongesso tinteggiato, impianto elettrico e idro-termo-sanitario di tipo tradizionale. Le pareti dei bagni risultano rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le finiture interne della parte di fabbricato destinato ad attività artigianale risultano essere adeguate all'attività svolta al suo interno (fabbro), con pavimenti in calcestruzzo liscio al quarzo, pareti costituite da pannelli prefabbricati e tinteggiate, portoni motorizzati, serramenti in alluminio, impianto elettrico e idro-termo-sanitario di tipo industriale.

Identificazione catastale:

Attualmente i beni, individuati nel Catasto Fabbricati al Fg. 26 particella 4610 subalterni 3, 4 e 5 della sezione urbana NCT del comune di Passirano e risultano in proprietà superficaria per 1/1 all'esecutato.

Più precisamente i dati catastali sono i seguenti:

NCT FG 26 - Part. 4610 Sub. 3 – Cat. D/7 RENDITA €5.258,80.

NCT FG 26 – Part. 4610 Sub. 4 – Cat. D/6 RENDITA €1.662,40.

NCT FG 26 – Part. 4610 Sub. 5 – Cat. A/2 Cl. 2 - Cons. 5.5 vani RENDITA €335,06.

Perizia di stima e Regolarità edilizio-urbanistica e catastale (sono presenti le difformità sotto indicate e meglio riportate in perizia, la perizia si intende ritrascritta integralmente nel presente avviso, unitamente ai suoi allegati):

Durante i due sopralluoghi il perito ha constatato una significativa difformità dell'immobile tra lo stato dei luoghi da lui riscontrato e le planimetrie catastali e le tavole grafiche depositate in Comune nei vari provvedimenti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni relativamente a tutti i locali situati sia al piano terra che al piano primo dell'intero edificio. Le difformità si sono riscontrate anche nella corte esclusiva (parte esterna dell'immobile).

Nello specifico si rileva che:

- le destinazioni d'uso dei locali e le partizioni interne della zona palestra situata al piano terra nella parte anteriore dell'edificio posta a nord non hanno corrispondenza né con le planimetrie catastali, né con quelle urbanistiche. La stessa difformità si è riscontrata anche con i locali adibiti ad attività di fabbro situati nella parte sud dell'immobile e adiacente ai predetti locali. La planimetria difforme risulta quella corrispondente al subalterno 3 (nella parte del piano terra).

- le destinazioni d'uso dei locali e le partizioni interne della zona situata al piano primo nella parte anteriore dell'edificio posta a nord non hanno corrispondenza né con le planimetrie catastali, né con quelle urbanistiche. Infatti la superficie a destinazione residenziale risulta estesa su tutta larghezza occupando anche quanto destinato ufficio. Le planimetrie difforme risultano quelle corrispondenti ai subalterni 3 (nella parte del piano primo) e 5.

- la corte esclusiva risulta ripartita con recinzioni e accessi carrai e pedonali non indicati né sulle schede catastali né sulle tavole urbanistiche. Inoltre si è riscontrata la presenza di due tettoie abusive (una sul lato ovest e una sul lato sud) ma non quella per la quale era stata richiesta regolare autorizzazione urbanistica (Permesso di Costruire n. 35/2018).

Attualmente, il Comune di Passirano (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di CC n. 43/2017 con atto di controdeduzione al parere regionale di compatibilità del PGT al PTR e, successivamente, pubblicato sul BURL in data 24 gennaio 2018.

PGT - La Zona Individuata è la seguente:

Ambiti produttivi consolidati (art. 17.1 N.T.A.).

Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse, le Modalità d'Intervento e gli Indici edilizi si rimanda

all'Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla perizia.

Edilizia.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere non conforme alle normative edilizie e catastali e, per poter sanare tutte le varie difformità riscontrate, si dovranno considerare diversi oneri e spese tra cui gli onorari professionale per le pratiche edilizie e catastali, quelle relative alle sanzioni dovute per le varie sanatorie e quelle dovute per i diritti di segreteria e le spese fisse catastali.

Tale importo viene calcolato dal perito forfettariamente in € 12.000,00 (vedasi la perizia allegata).

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella perizia di stima depositata in atti dal CTU alla quale si fa espresso rinvio. La stessa è consultabile sul portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it) e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale.

Per quanto concerne la normativa relativa alla regolarità edilizio-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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001.

Diritti degli esecutati:

Proprietà superficiaria per 1/1.

Vincoli Giuridici:

Si rinvia integralmente all'elaborato peritale circa la disamina dello stato di fatto dell'immobile oggetto di vendita, la quale si intende integralmente ritrascritta unitamente ai suoi allegati.

Stato di occupazione dell'immobile:

La porzione dell'immobile ad uso palestra e la porzione dell'immobile ad uso magazzino sono concesse in locazione a due distinti conduttori, tramite due distinti contratti di locazione.

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Disciplina generale:

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 27.12.2021, 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.

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

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione, nella perizia 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.

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.

LOTTO UNICO

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€ 706.122,00** (settecentoseimilacentoveventidue/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€ 529.591,50** (cinquecentoventinovemilacinquecentonovantuno/50).

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in **€ 5.000,00** (cinquemila/00).

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello indicato nell'avviso di vendita, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita già espletati ed andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

A) Il gestore della vendita telematica è la Società **Astalegale.net**;

B) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet del gestore della vendita **www.spazioaste.it**;

C) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

1) - Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere: tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**; oppure tramite l'apposita funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- Il video-tutorial per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet

<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

2) L'offerta con i documenti allegati **dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 22 maggio 2024** (ossia il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Entro tale data, la somma versata a titolo di cauzione, secondo le previsioni di seguito indicate, dovrà risultare, a pena di inammissibilità dell'offerta medesima, già accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 640/2021 alle seguenti coordinate bancarie, codice IBAN: IT38D0200811222000107021788.**

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.

3) 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.

4) 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. 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**).

4) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve 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 e ss. modifiche.

5) **L'offerta dovrà altresì contenere:**

- 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;
- la descrizione dei beni e i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato, Avv. Erica Guastoldi;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione. **Tale importo dovrà essere pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva sopra citata alle seguenti coordinate bancarie, Banca Unicredit S.p.A., IBAN: IT38D0200811222000107021788**, indicato anche ai fini del versamento del saldo del prezzo.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà reso disponibile anche sul sito del gestore;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- ogni altro elemento utile ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

6) All'offerta dovranno essere allegati con modalità informatiche (file PDF o PDF.P7M):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto IBAN **IT38D0200811222000107021788**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, sotto la propria personale responsabilità, ovvero la volontà di avvalersi della procedura di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento in caso di aggiudicazione ai sensi dell'art. 585 c.p.c. (documentazione rinvenibile sul sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica "autocertificazione deposito offerta");

- 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 e copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Se invece si vuole 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 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, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- 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 del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri e la legittimazione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la legittimazione, oltre a copia della visura camerale aggiornata ad almeno 30 giorni prima alla data fissata per l'esperimento di vendita, in caso di modifiche all'assetto societario successive è necessaria la visura aggiornata contenente anche le suddette modifiche;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa per posta elettronica certificata;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- se l'offerta è presentata per persona da nominare, devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 579 ultimo comma e 583 c.p.c.;
- se l'offerente si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni dovrà farne espressa richiesta come sopra richiamato.

- Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva Tribunale di n. 640/2021 R.G.E., lotto unico 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si consiglia pertanto di effettuare il bonifico almeno sette giorni lavorativi prima dell'udienza.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

7) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato **Astalegale.net S.p.a.** all'indirizzo www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore **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.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà

comunque essere disposta in suo favore.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, ove vi siano più offerte regolari, aperta la gara.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, 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 da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€500,00 per immobili stimati fino a €13.000,00;

€1.000,00 per immobili stimati da €13.000,01 a €100.000,00;

€1.500,00 per immobili stimati da €100.000,01 a €200.000,00;

€1.800,00 per immobili stimati da €200.000,01 a €300.000,00;

€2.000,00 per immobili stimati da €300.000,01 a €400.000,00;

€2.500,00 per immobili stimati da €400.000,01 a €600.000,00;

€5.000,00 per immobili stimati da €600.000,01 a €800.000,00;

€8.000,00 per immobili stimati ad un valore superiori ad €800.000,00.

La gara avrà la durata di 7 giorni e terminerà alle ore 12,00 del 30 maggio 2024.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore **www.spazioaste.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore **www.spazioaste.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procede 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 elencati (in ordine di priorità):

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in

cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il delegato p, altresì, a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui dati saranno comunicati dal delegato a seguito dell'aggiudicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per presentare l'offerta, il residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato) nonché la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento ai sensi del DM 227/15 e ss. modifiche e l'importo delle spese necessarie per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione).

Il termine massimo per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l'offerente può indicare nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Nel caso di creditore fondiario il delegato indicherà, dopo aver effettuato i conteggi, la parte del residuo saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni,

regime IVA, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- 1) Sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) Almeno quarantacinque giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet www.portaleaste.com, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.publicomonline.it; dell'avviso di vendita, della relazione di stima e del provvedimento di delega.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 1) e 2) saranno svolti a cura del professionista delegato unitamente al gestore della vendita telematica.

Il Custode ha preso contatti con il gestore per la predisposizione del Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato; si procederà in ogni caso alle operazioni di vendita qualora il Virtual Tour 360° non venisse realizzato per motivi tecnico organizzativi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica, partecipazione alla vendita potrà essere chiesta al gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.a.**

Ogni ulteriore informazione, anche in ordine alla visita agli immobili staggiti, potrà essere richiesta dagli interessati al custode giudiziario, Avv. Erica Guastoldi, ai seguenti riferimenti: Tel. 030.5782957, Fax 030.7771294, Mobile 346.1830842, studioguastoldi@gmail.com, erica.guastoldi@brescia.pecavvocati.it.

Brescia, li 12 febbraio 2024

Il Professionista Delegato Avv. Erica Guastoldi

