

**TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.339/2022**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Liana Zaccara**

**Professionista Delegato: Dott. Nunzio Losito**

**Custode Giudiziario: Dott. Nunzio Losito**

*Studio Losito Nunzio*

*Via Vittorio Emanuele II n. 60*

*25121 Brescia (BS)*

*Tel. 030.46805 Fax. 030.44313*

*Mail: [losito@studiolosito.eu](mailto:losito@studiolosito.eu) Pec: [nunzio.losito@odcecbrescia.it](mailto:nunzio.losito@odcecbrescia.it)*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.339/2022 RGE  
1° ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Gestore della vendita:**

***Aste Giudiziarie Inlinea spa***

**Portale del Gestore:**

**[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il Professionista Delegato Dott. Nunzio Losito

**VISTA**

l'Ordinanza pubblicata in data 28.11.2023, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe e a norma dell'art. 490 c.p.c;

**AVVISA**

che a partire dalle ore 12:00 del giorno di **MARTEDI' 28/05/2024** e fino alle ore 12:00 del giorno di **MARTEDI' 04/06/2024**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, dei beni pignorati in calce descritti, così come da Perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, nella sezione "documenti", collegandosi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e

secondo le modalità indicate nel Manuale Utente, pubblicato sul portale del Gestore nella sezione “assistenza vendite”;

## **FISSA**

il termine agli interessati all’acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno di LUNEDI’ 27/05/2024** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **LOTTO UNO**

#### ➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune: Erbusco

Indirizzo:

Via Rovato n.9

Tipologia del bene:

Abitazione residenziale,  
appartamento al piano terra, sottotetto  
e locali accessori al piano terra.

#### **Dati Catastali**

Comune Erbusco

Catasto Fabbricati

Sez. NCT foglio 31 mappale 31 subalterno 122 Categoria A/3 - Classe: 4 – Consistenza 9 vani-  
Superficie catastale 147 mq - Rendita € 413,68 - Indirizzo: Via Rovato 9 Piano rialzato,  
sottotetto e locali accessori.

#### **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

### **Descrizione degli immobili**

Villetta singola dotata di giardino e corte esclusiva, cantina e locali di servizio siti nel comune di Erbusco (BS) in Via Rovato, 9.

La villetta singola è costituita da un appartamento al piano rialzato con scala interna di collegamento al piano sottotetto. L’edificio si trova in uno scarso stato di manutenzione e conservazione. Attualmente l’appartamento è utilizzato dall’esecutato. Dall’anno di realizzazione non ha subito interventi di manutenzione, pertanto necessita di una manutenzione straordinaria generale, soprattutto dell’impianto idrotermo-sanitario, e della verifica dell’impianto elettrico.

L’appartamento ha una superficie di circa 84,00 mq ed è costituito da: ingresso dal portico, sala da pranzo con cucinino ricavato nel sottoscala, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico. In fase di sopralluogo si sono rilevate difformità rispetto allo stato autorizzato. La villetta è dotata di un giardino e di una corte comune di circa 427,00 metri quadri. L’impianto termico è di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas collocata nella centrale termica. Il sistema di erogazione è con radiatori in ghisa. L’acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia installata nel cucinino. I locali sono privi d’impianto di allarme, mentre è stato installato uno split nel disimpegno per il raffrescamento dell’appartamento. Il pavimento e il rivestimento del bagno e di una camera sono in ceramica. Una camera è pavimentata con parquet, mentre tutti gli altri locali sono pavimentati con il classico pavimento tipo graniglia e marmo degli anni 60.

L’altezza dei locali al piano rialzato è di 2,95 ml.

La scala interna all’appartamento è rivestita in marmo di Botticino, con i ballatoi in ceramica e collega

il piano rialzato con la soffitta. Quest'ultima ha una superficie di 89,35 mq, è open space ed è priva di finiture, "al rustico". Dalla porta finestra si accede al balcone di circa 6 mq. La soffitta ha l'altezza massima di 2,50 ml, l'altezza minima è di 1,50 ml da un lato e 1,15 ml dall'altro lato.

La centrale termica è pavimentata con battuta di cemento e intonacata al rustico ed ha un'altezza di 2,10 ml. I locali accessori hanno serramenti esterni in ferro e vetro, il tetto è in legno con copertura in lastre di fibrocemento (non è stato possibile verificare la presenza di amianto, considerato l'epoca di costruzione si presume che le lastre contengano l'amianto). Alcuni locali accessori sono pavimentati con battuto di cemento e altri pavimentati con ceramica. Le pareti dei locali accessori sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre il soffitto è tamponato con perline.

L'altezza minima dei locali accessori è di 2,10 ml e l'altezza massima è di 2,35 ml. Nel corso del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'esecutato.

### **Situazione edilizia, urbanistica e catastale**

Il perito incaricato ha dichiarato la non regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: nell'elaborato grafico autorizzato dal comune di Erbusco con concessione edilizia n°59/1978 del 18 marzo 1978, è stato rappresentato nello stato di fatto l'appartamento non conforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n°37/1966 dell'08 settembre 1966. Pertanto, le variazioni rappresentate senza aver dichiarato le modifiche sono da ritenersi degli abusi edilizi. Inoltre, il ripostiglio in lato nord, con corpo staccato dal fabbricato adibito a locali accessori, è stato demolito senza aver presentato nessuna autorizzazione edilizia.

Variazioni riscontrate:

- La sagoma dell'edificio è stata realizzata con superficie inferiore rispetto al progetto autorizzato.
- Nella sala è stata realizzata una finestra, mentre nell'elaborato grafico autorizzato ne erano indicate due.
- Nell'elaborato grafico autorizzato nel vano scala era indicata una porta finestra, mentre è stata realizzata una finestra.
- La scala di accesso alla soffitta è stata realizzata con un andamento diverso rispetto al progetto autorizzato.
- Alcune pareti divisorie interne hanno una posizione diversa rispetto al progetto autorizzato.

Il perito, nel proprio elaborato, specifica che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili in quanto la sagoma del fabbricato è minore rispetto a quella di progetto; pertanto, la superficie e il volume sono inferiori rispetto al progetto autorizzato. Per quanto riguarda tutte le altre difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato, si tratta di modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento, pertanto autorizzabili mediante una pratica edilizia in sanatoria con un costo indicato in perizia di circa euro 4.100,00. A maggior precisazione si rimanda ad un'attenta lettura della Perizia per ulteriori approfondimenti.

### **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23.12.2022, 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.

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

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

### **PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE Euro 220.000,00=.**

**OFFERTA MINIMA Euro 165.000,00=.**

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

**RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00**

(per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'offerta non sarà considerata efficace se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al "prezzo base" come sopra indicato.

### **LOTTO DUE TERRENO AGRICOLO**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel comune di Erbusco (BS) in via Rovato 9 nella frazione denominata Villa Pederghano, zona centrale periferica, nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze, con una superficie pari a 1.360 metri quadri. L'accesso al terreno avviene da un cancello carraio in ferro da via Rovato, è costituito da tre mappali, è recintato su tutti i lati ed attualmente è utilizzato dall'esecutato come deposito di attrezzatura. Nel terreno è presente un filare di ulivi di piccole dimensioni, alcuni messi a dimora, altri in vaso. Nel terreno sono presenti diversi attrezzi di proprietà dell'esecutato (bindella a nastro azionata del cardano, una betoniera, un rimorchio a cassone ed altra piccola attrezzatura). Inoltre, nel terreno sono presenti una catasta di legno, delle lamiere e dei mattoni.

Identificativi catastali

- **Fg. 31 - particella 325 – Terreno agricolo.**
- **Fg. 31 - particella 334 – Terreno agricolo.**
- **Fg. 31 - particella 335 – Terreno agricolo.**

### **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

### **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23.12.2022, 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.

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

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

### **PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE Euro 11.000.00=.**

**OFFERTA MINIMA Euro 8.250.00=.**

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

**RILANCIO MINIMO Euro 500.00**

(per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'offerta non sarà considerata efficace se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al "prezzo base" come sopra indicato.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 12:00 del giorno di LUNEDI' 27.05.2024** (giorno antecedente la vendita).  
Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in Perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione;  
Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

Le offerte potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, che si richiamano.

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

### **a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare**

(1) in caso di offerente *persona fisica*: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente Autorità;

(2) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale

e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

**In ogni caso** non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc, con procura.

- b)** l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f)** l'indicazione del referente della procedura;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (28/05/2024 ore 12:00);
- h)** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento;
- i)** l'importo della cauzione versata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- j)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k)** le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n)** di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o,



in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà telefonare al numero 0586.20141 fax. 0586.20143 oppure inviare una e-mail al Gestore della vendita AsteGiudiziarie Inlinea Spa all'indirizzo:

[info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it);

[assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

[venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it](mailto:venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it)

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero, copia dell'atto di matrimonio con la traduzione asseverata in italiano dell'atto di matrimonio; l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento; sempre in caso di offerente/i straniero/i allegare dichiarazione dell'offerente/degli offerenti relativa alla cittadinanza ovvero alle plurime cittadinanze; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia fotocopia del permesso di soggiorno; fotocopia del passaporto in corso di validità; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- in caso di offerta presentata da Ente non iscritto alla Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- se l'offerente è una società straniera 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 viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato

o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del provvedimento di autorizzazione; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente; idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2 comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca Popolare di Sondrio IBAN IT 30 J 05696 11202 00000 4995X46 intestato a "Tribunale di Brescia procedura esecutiva 339/22", con causale: "*versamento cauzione*", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del 27.05.2024 (giorno precedente l'udienza di vendita).

**NOTA:** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. 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.** Inoltre si consiglia di inviare tutta la documentazione richiesta almeno 1 (uno) giorno lavorativo prima del termine ultimo per la presentazione, per evitare disagi dovuti ad eventuali malfunzionamenti dei sistemi informatici.

Si richiama integralmente l'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e segg. del D.M. 32/2015.**

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà possibile, pertanto, avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate **entro le ore 12:00.00 del giorno di LUNEDI' 27.05.2024** (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertavp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile **iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del Gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

## **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale del Gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

Nella vendita telematica asincrona senza incanto ai sensi dell'art. 2, co.1, lett. h) del D.M. n. 32/2015, i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del Referente della procedura.

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

**Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale**

**determinato, con termine alle ore 12:00:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e dunque con termine entro le ore 12:00.00 del giorno 04.06.2024.**

**EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal Gestore ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extra time/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Il Professionista Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dal Professionista Delegato.

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici

automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal Professionista Delegato in epigrafe al presente avviso, a mezzo posta elettronica certificata;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del Gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il Gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il Professionista Delegato provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla Cancelleria; a tale verbale saranno allegate in copia tutte le offerte pervenute telematicamente con i relativi allegati.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario presso la Banca Popolare di Sondrio IBAN IT30 J 05696 11202 00000 4995X46

intestato a “ Tribunale di Brescia procedura esecutiva 339/2022”, Il bonifico, con causale “*versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro l’inizio dell’udienza di vendita telematica. È quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l’udienza (28.05.2024) come sopra già indicato.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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

### **MODALITA’ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L’aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatario il residuo prezzo, detratto l’importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell’offerta o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell’ordine del bonifico.

In relazione al termine per il versamento del saldo prezzo, si evidenzia che, come recentemente statuito dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Corte di Cassazione 08/06/2022 n. 18421), esso **non** è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ai sensi dell’art. 1 della legge n. 742/1969, dal 1 al 31 agosto di ogni anno.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall’Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Proc. Es. n. 339/2022 RGE Tribunale di Brescia**”.

È prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l’ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L’elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: [www.tribunale.brescia.giustizia.it](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it). Ove il creditore procedente come in questo caso o creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, l’aggiudicatario dovrà provvedere, nel termine indicato nell’offerta o comunque entro e non oltre il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, a versare direttamente all’Istituto creditore (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso) quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell’art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell’avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento all’indirizzo di posta elettronica: [losito@studiolosito.eu](mailto:losito@studiolosito.eu).

Nel caso in cui l’importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall’aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell’offerta, l’eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come

sopra detto alla procedura esecutiva immobiliare n. 339/22 RGE.

Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo prezzo alla procedura esecutiva immobiliare n. 339/22 RGE, sempre nel termine indicato nell'offerta o comunque entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura esecutiva immobiliare n. 339/22 RGE l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, che verranno comunicate allo stesso dopo la vendita, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal Professionista stesso.

Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno invece poste a carico della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 cpc.** mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.lgs. 01/09/1993 n. 385 ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

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 oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

### **RINVIO DELLA VENDITA**

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate al Professionista Delegato, presso il suo studio, previo contatto con lo stesso, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

### **INFORMAZIONE LE VISITE DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Dott. Nunzio Losito, con studio in Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 60 tel. 030/46805; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche



(<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nella sezione “prenota visita immobile”.

La partecipazione alla vendita implica:

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

### **PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed all'Ordinanza di Delega del 08.11.2022, all'Ordinanza integrativa dell'Ordinanza di delega disposizioni relative alle pubblicità ex art. 490 c.p.c. ed al Tour Virtuale 360° del 28.11.2023 e relative fotografie e planimetrie dell'immobile e al Virtual Tour 360° sui siti internet: [www.astetelmatiche.it](http://www.astetelmatiche.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita [www.asteteelmatiche.it](http://www.asteteelmatiche.it)

Non sono previste altre forme di pubblicità aggiuntiva in Ordinanza di delega.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'Ordinanza di Delega del 08.11.2022, all'Ordinanza di delega integrativa disposizioni relative alle pubblicità ex art. 490 c.p.c. ed al tour virtuale 360° del 28.11.2023.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso, nell'Ordinanza di Delega del 28.11.2023.

Ulteriori informazioni possono essere fornite anche presso lo studio del Professionista Delegato  
tel.030/46805 fax 030/44313 – email: [losito@studiosito.eu](mailto:losito@studiosito.eu) pec: [nunzio.losito@odcecbrescia.it](mailto:nunzio.losito@odcecbrescia.it)

Brescia, lì 23.02.2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Nunzio Losito

