

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 60/2022**  
**(cui sono riunite le procedure n. 331/2022 e 427/2022 r.g.e.i.)**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto**

**Professionista Delegato: Avv. Andrea Pedercini**

**Custode Giudiziario: Avv. Andrea Pedercini**

*25100 Brescia – via Solferino n. 17*

*Tel. 0303752409 – Fax 0303758183*

*Mail: segreteria@studiolegalepedercini.it – Pec: andrea.pedercini@brescia.pecavvocati.it*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 60/2022 RGE**  
**(cui sono riunite le procedure n. 331/2022 e 427/2022 r.g.e.i.)**  
**III ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato Avv. Andrea Pedercini

**VISTA**

l'ordinanza in data 20 gennaio 2023 e successive integrazioni 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 21/06/2024 e fino alle ore 12:00 del giorno 28/06/2024**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati infra descritti, così come da perizie depositate nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente. I beni 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, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (ASTEGIUDIZIARIEINLINEA), accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

**FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 20/06/2024** (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.

### **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **LOTTO 5**

##### **Piena proprietà**

In Comune **di Dello (BS)** – fraz. **Corticelle Pieve**, via Ugo Foscolo n. 24

In fabbricato in condominio: appartamento al piano primo, composto da soggiorno-cucina, camera da letto, bagno e disimpegno, con terrazza esclusiva al piano secondo, posto auto coperto e due posti auto scoperti al piano interrato, così censiti:

##### **Catasto Fabbricati Foglio 20 - Sezione NCT - Mappali:**

**231/14** (duecentotrentuno sub quattordici) p. T-1-2 cat. A/3 cl. 3 vani 3 Rendita Euro 130,15 (superficie catastale totale mq. 52);

**231/39** (duecentotrentuno sub trentanove) p. S1 cat. C/6 cl. 3 mq. 30 Rendita Euro 41,83 (superficie catastale totale mq. 31);

**231/48** (duecentotrentuno sub quarantotto) p. S1 cat. C/6 cl. 3 mq. 38 Rendita Euro 52,99 (superficie catastale totale mq. 39);

**231/67** (duecentotrentuno sub sessantasette) p. S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 15 Rendita Euro 14,72 (superficie catastale totale mq. 15).

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

##### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

In data 28.03.2024 è stato convalidato lo sfratto per morosità del conduttore. Il rilascio è stato fissato dal Giudice per il giorno 29.04.2024.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

Le spese condominiali arretrate al 30.05.2023 ammontavano a circa € 420,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

##### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha accertato l'assenza del certificato di agibilità, la *“non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia, non ha segnalato irregolarità catastali; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

#### **LOTTO 12**

##### **Piena proprietà**

In Comune **di Dello (BS)** – fraz. **Corticelle Pieve**, via Ugo Foscolo n. 32

In fabbricato in condominio: appartamento al piano primo, composto da soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, con terrazza esclusiva al piano secondo, posto auto coperto e posto auto scoperto al piano interrato, così censiti:

##### **Catasto Fabbricati Foglio 20 - Sezione NCT - Mappali:**

**231/29** (duecentotrentuno sub ventinove) p. T-1-2 cat. A/3 cl. 3 vani 4 Rendita Euro 173,53 (superficie catastale totale mq. 87);

**231/59** (duecentotrentuno sub cinquantanove) p. S1 cat. C/6 cl. 3 mq. 41 Rendita Euro 57,17 (superficie catastale totale mq. 42);

**231/80** (duecentotrentuno sub ottanta) p. S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 15 Rendita Euro 14,72 (superficie catastale totale mq. 15).

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

#### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono occupati senza titolo. E' stato emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

Le spese condominiali arretrate al 30.05.2023 ammontavano a circa € 478,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

#### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha accertato l'assenza del certificato di agibilità, non ha segnalato difformità edilizio-urbanistiche né catastali dell'immobile; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

### **LOTTO 13**

#### **Piena proprietà**

In Comune di **Dello (BS)** – fraz. **Corticelle Pieve**, via Ugo Foscolo n. 32

In fabbricato in condominio: appartamento al piano primo, composto da soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi, con terrazza esclusiva al piano secondo, posto auto coperto e posto auto scoperto al piano interrato, così censiti:

#### **Catasto Fabbricati Foglio 20 - Sezione NCT - Mappali:**

**231/30** (duecentotrentuno sub trenta) p. T-1-2 cat. A/3 cl.3 vani 4 Rendita Euro 173,53 (superficie catastale totale mq. 87);

**231/60** (duecentotrentuno sub sessanta) p. S1 cat. C/6 cl. 3 mq. 41 Rendita Euro 57,17 (superficie catastale totale mq. 42)

**231/81** (duecentotrentuno sub ottantuno) p. S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 20 Rendita Euro 19,63 (superficie catastale totale mq. 20).

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

#### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono occupati senza titolo. E' stato emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

Le spese condominiali arretrate al 30.05.2023 ammontavano a circa € 697,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha accertato l'assenza del certificato di agibilità, la *“non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia, non ha segnalato irregolarità catastali; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

### **LOTTO 15**

#### **Piena proprietà**

In Comune di Dello (BS) – fraz. Corticelle Pieve, via G. Pascoli.

In fabbricato in condominio tre distinte autorimesse ed un locale deposito al piano interrato, così censiti:

#### **Catasto Fabbricati Foglio 20 - Sezione NCT - Mappali:**

**93/21** (novantatré sub ventuno) via G. Pascoli p. S1 cat. C/6 cl. 4 mq. 25 Rendita Euro 41,32 (superficie catastale totale mq. 28);

**93/22** (novantatré sub ventidue) via G. Pascoli p. S1 cat. C/6 cl. 4 mq. 17 Rendita Euro 28,10 (superficie catastale totale mq.19);

**93/23** (novantatré sub ventitré) via G. Pascoli p. S1 cat. C/2 cl. 7 mq. 3 Rendita Euro 4,34 (superficie catastale totale mq. 4);

**93/26** (novantatré sub ventisei) via G. Pascoli p. S1 cat. C/6 cl. 4 mq. 18 Rendita Euro 29,75 (superficie catastale totale mq. 20);

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

#### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi.

Le spese condominiali arretrate al 30.11.2023 comunicate dall'amministratore di condominio ammontavano a circa € 20,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato la *“non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia, *“la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile”* per le motivazioni indicate in perizia a cui si rimanda che si devono intendere qui integralmente richiamate.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

### **LOTTO 17**

#### **Piena proprietà**

In Comune di Lograto (BS), via Gezio Calini

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge, quattro distinti posti auto scoperti al piano interrato, così censiti:

#### **Catasto Fabbricati Foglio 8 - Sezione NCT - Mappali:**

**307/19** (trecentosette sub diciannove) via Gezio Calini n.SN p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.11 Rendita Euro 13,07 (superficie catastale totale mq.12);

**307/20** (trecentosette sub venti) via Gezio Calini n.SN p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.11 Rendita Euro 13,07 (superficie catastale totale mq.12);

**307/23** (trecentosette sub ventitré) via Gezio Calini n.SN p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.11 Rendita Euro 13,07 (superficie catastale totale mq.12);

**307/24** (trecentosette sub ventiquattro) via Gezio Calini n.SN p.S1 cat.C/6 cl.1 mq.11 Rendita Euro 13,07 (superficie catastale totale mq.12)

L'accesso ai posti auto avviene da accesso carraio posto in via Dottor Pasquale Castigliero.

#### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi.

Il perito ha precisato che *“non essendovi un amministratore condominiale non è possibile individuare spese comuni non pagate . Le spese comuni relative ai posti auto scoperti sono riconducibili alla pulizia dello spazio di manovra e l'energia elettrica per l'apertura automatica del cancello oltre alla sua manutenzione”*.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

#### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato la *“regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia, *“la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile”*; si rimanda alla perizia che si devono intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

### **LOTTO 18**

#### **Piena proprietà**

In **Comune di Villachiera (BS)**, via Enrico Mattei s.n.c.

In fabbricato in condominio, con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* due distinti garage al piano seminterrato;

\* cantina al piano seminterrato;

così censiti:

#### **Catasto Fabbricati Foglio 8 - Sezione NCT - Mappali:**

**536/33** (cinquecentotrentasei sub trentatré) via Enrico Mattei n.SNC p.S1 cat.C/6 cl.2 mq.30 Rendita Euro 35,64 (superficie catastale totale mq.32);

**536/36** (cinquecentotrentasei sub trentasei) via Enrico Mattei n.SNC p.S1 cat.C/6 cl.2 mq.19 Rendita Euro 22,57 (superficie catastale totale mq.23);

**536/39** (cinquecentotrentasei sub trentanove) via Enrico Mattei n.SNC p.S1 cat.C/2 cl.2 mq.7 Rendita Euro 6,87 (superficie catastale totale mq.8)

#### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Il sub 33 è libero. Il sub 36 e il sub 39 sono occupati da materiale di condomini che verrà rimosso.

Non vi sono titoli opponibili alla procedura.

Le spese condominiali arretrate al 31.12.2023 ammontano a circa € 340,48.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

#### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato la *“non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli edilizi citati per le seguenti motivazioni: -la cantina di cui al sub 39 è stata realizzata con una divisione degli spazi interni e risulta difforme l'altezza interna rilevata rispetto alle quote indicate nella sezione agli atti. – Leggere difformità delle misure rilevate in loco dei due box rispetto alle quote indicate in planimetria. Per la cantina gli interventi realizzati sono sanabili con pratica che definisca il ribassamento del secondo locale realizzato e della divisione dello spazio in due. Per le difformità rilevate è possibile applicare la tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001”, “la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: - La scheda catastale della cantina indica un'altezza di 2,20 m ma si è rilevata una doppia altezza nel primo locale circa 2,50m nel secondo locale h 2,21 m. – Nell'elaborato planimetrico è indicato il sub 43 che non viene riportato nell'elenco dei subalterni”* ; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

#### **LOTTO 19**

##### **Piena Proprietà**

In **Comune di Orzinuovi (BS)**, via Pietro Bembo n. 37/C

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- \* due distinte autorimesse al piano interrato;
- \* tre distinti posti auto scoperti al piano interrato;
- \* tre distinte aree urbane al piano terra;

così censiti:

##### **Catasto Fabbricati Foglio 43 - Sezione NCT - Mappali:**

**580/32** (cinquecentottanta sub trentadue) via Bembo p.S1 cat. C/6 cl. 4 mq. 15 Rendita Euro 56,55 (superficie catastale totale mq. 18);

**580/37** (cinquecentottanta sub trentasette) via Bembo p.S1 cat. C/6 cl. 4 mq. 15 Rendita Euro 56,55 (superficie catastale totale mq. 19);

**580/41** (cinquecentottanta sub quarantuno) via Bembo p.S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 12 Rendita Euro 27,89 (superficie catastale totale mq. 12);

**580/42** (cinquecentottanta sub quarantadue) via Bembo p.S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 12 Rendita Euro 27,89 (superficie catastale totale mq. 12);

**580/43** (cinquecentottanta sub quarantatré) via Bembo p.S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 12 Rendita Euro 27,89 (superficie catastale totale mq. 12);

**580/47** (cinquecentottanta sub quarantasette) via Pietro Bembo p. T cat. F/1;

**580/48** (cinquecentottanta sub quarantotto) via Pietro Bembo p. T cat. F/1;

**580/49** (cinquecentottanta sub quarantanove) via Pietro Bembo p. T cat. F/1

##### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi. Si segnala la presenza di materiale da sgombrare al sub. 37.

Le spese condominiali arretrate imputabili alla debitrice al 28.02.2024 ammontano a circa € 200,00. L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

#### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato: - la *“regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per gli immobili fg. 43 mapp. 580 sub 32, 37 e per i sub 47,48,49”*;

- la *“non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per gli immobili fg 43 mapp. 580 sub 41, 42,43 per le seguenti motivazioni: dalla presa visione degli elaborati presenti all’UTC di Orzinuovi, i posti auto scoperti non vengono indicati nelle tavole di progetto”*;

- *“la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili fg. 43 mapp. 580 sub. 32, 37 autorimesse, 41,42,43 posti auto scoperti, 47,48,49 aree urbane F1.”*; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l’aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

## **LOTTO 21**

### **Piena proprietà**

**In Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Alessandro Volta**

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* sei distinti garage al piano interrato;

\* undici distinte aree urbane al piano terra( posti auto scoperti)

così censiti:

#### **Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:**

**67/9** (sessantasette sub nove) via Alessandro Della Volta n. SNC p. S1 cat. C/6 cl.2 mq.16 Rendita Euro 22,31 (superficie catastale totale mq.17);

**67/11** (sessantasette sub undici) via Alessandro Della Volta n. SNC p. S1 cat. C/6 cl.2 mq.16 Rendita Euro 22,31 (superficie catastale totale mq.17);

**67/13** (sessantasette sub tredici) via Alessandro Della Volta n. SNC p. S1 cat. C/6 cl.2 mq.16 Rendita Euro 22,31 (superficie catastale totale mq.17);

**67/15** (sessantasette sub quindici) via Alessandro Della Volta n. SNC p. S1 cat. C/6 cl.2 mq.18 Rendita Euro 25,10 (superficie catastale totale mq.21);

**67/18** (sessantasette sub diciotto) via Alessandro Della Volta n. SNC p. S1 cat. C/6 cl.2 mq.18 Rendita Euro 25,10 (superficie catastale totale mq.20);

**67/19** (sessantasette sub diciannove) via Alessandro Della Volta n. SNC p. S1 cat. C/6 cl.2 mq.17 Rendita Euro 23,71 (superficie catastale totale mq.18);

**67/21** (sessantasette sub ventuno) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/22** (sessantasette sub ventidue) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/23** (sessantasette sub ventitré) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/24** (sessantasette sub ventiquattro) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/25** (sessantasette sub venticinque) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/26** (sessantasette sub ventisei) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/27** (sessantasette sub ventisette) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/28** (sessantasette sub ventotto) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/29** (sessantasette sub ventinove) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/30** (sessantasette sub trenta) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**67/31** (sessantasette sub trentuno) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1

### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi ad eccezione del sub. 13 che è occupato in forza di autorizzazione all'occupazione senza titolo emessa dal GE in data 18.10.2022 con impegno a liberare l'immobile entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha accertato l'assenza del certificato di agibilità , *“la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati per il mappale 67 sub 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31”, “ la non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: per i garage di cui al mapp. 67 sub 9/11/13/15/18/19 si riscontrano alcune difformità relativamente alla dimensione degli stessi. Ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 è possibile applicare la tolleranza costruttiva, previa dichiarazione di un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili”* ;

- *la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile fg. 28 mapp.le 67 sub 9/11/13/15/18/19”;*

- *“la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg 28 mapp.le 67 sub 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale in futuro sorgerà un fabbricato. Di fatto gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo loro categoria catastale, classe e rendita adeguata”;* si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

In caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

## **LOTTO 22**

### **Piena proprietà**

**In Comune di Borgo San Giacomo (BS)**, via Alessandro Volta

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* appartamento al piano primo, composto da soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, con corte pertinenziale esclusiva al piano terra;

\* posto auto coperto al piano terra ;

\* area urbana al piano terra (posto auto scoperto);

così censiti:

### **Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:**

**68/21** (sessantotto sub ventuno) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T-1 cat. A/2 cl. 4 vani 4,5



Rendita Euro 227,76 (superficie catastale totale mq. 80)

**68/16** (sessantotto sub sedici) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. C/6 cl. 2 mq. 27 Rendita Euro 37,65 (superficie catastale totale mq. 27);

**68/1** (sessantotto sub uno) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi (presenza di oggetti da sgombrare)

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato *“la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia dei mappali 68 sub 1 e sub 16, *“ la non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: per gli appartamenti siti al fg 28 mapp. 68 sub 21 e ... omissis ...si riscontrano alcune difformità relativamente alla dimensione degli spazi interni. Ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 è possibile applicare la tolleranza costruttiva, previa dichiarazione di un tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili”*;

*- la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg. 28 mapp.le 68 sub 21, mapp.le 68 sub 16; “la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg 28 mapp.le 68 sub 1 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale in futuro sorgerà un fabbricato. Di fatto gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo lo ro categoria catastale, classe e rendita adeguata”*; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

## **LOTTO 23**

### **Piena proprietà**

**In Comune di Borgo San Giacomo (BS)**, via Alessandro Volta

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* sette distinte aree urbane al piano terra (posti auto scoperti);

\* un posto auto coperto al piano terra

così censiti:

### **Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:**

**68/2** (sessantotto sub due) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**68/3** (sessantotto sub tre) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**68/4** (sessantotto sub quattro) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**68/5** (sessantotto sub cinque) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**68/6** (sessantotto sub sei) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**68/7** (sessantotto sub sette) via Alessandro Della Volta n.S NC p. T cat. F/1;

**68/17** (sessantotto sub diciassette) via Alessandro Della Volta n. SNC p .T cat. C/6 cl. 2 mq. 26 Rendita Euro 36,26 (superficie catastale totale mq. 26)

### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi (presenza di oggetti da sgombrare)

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato *"la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati"* in perizia dei mappali 68 sub 2/3/4/5/6/7 e sub 17"; la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile fg.28 mapp.le 68 sub 17,

*"la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg 28 mapp.le 68 sub 2/3/4/5/6/7 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale in futuro sorgerà un fabbricato. Di fatto gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo lo ro categoria catastale, classe e rendita adeguata"*; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

## **LOTTO 24**

### **Piena proprietà**

**In Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Alessandro Volta**

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* appartamento al piano secondo, composto da cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi, con terrazza al piano terzo;

\* posto auto coperto al piano terra;

\* area urbana al piano terra (posto auto scoperto)

così censiti:

### **Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:**

**69/26** (sessantanove sub ventisei) via Alessandro Della Volta n. SNC p. 2-3 cat. A/2 cl. 4 vani 4,5 Rendita Euro 227,76 (superficie catastale totale mq. 74);

**69/15** (sessantanove sub quindici) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. C/6 cl. 2 mq. 27 Rendita Euro 37,65 (superficie catastale totale mq. 27);

**69/1** (sessantanove sub uno) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi (presenza di oggetti da sgombrare)

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato: - *“ la non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: per gli appartamenti siti al mapp. 69 sub 26 si riscontrano alcune difformità relativamente alla dimensione degli stessi. Ai sensi dell’art. 34-bis del DPR 380/2001 è possibile applicare la tolleranza costruttiva, previa dichiarazione di un tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili”* ;  
-*“la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia dei mappali 69 sub 1 e 69 sub 15;  
- *la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile di cui al fg. 28 mapp.le 69 sub 26 e 69 sub 15”*;  
-*“la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile di cui al fg 28 mapp.le 69 sub 1 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l’area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale in futuro sorgerà un fabbricato. Di fatto gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo lo ro categoria catastale, classe e rendita adeguata”*; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

## **LOTTO 25**

### **Piena proprietà**

**In Comune di Borgo San Giacomo (BS)**, via Alessandro Volta

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- \* appartamento al piano secondo, composto da cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi, con terrazza al piano terzo;
- \* posto auto coperto al piano terra;
- \* area urbana al piano terra (posto auto scoperto)

così censiti:

### **Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:**

**69/27** (sessantanove sub ventisette) via Alessandro Della Volta n. SNC p. 2-3 cat. A/2 cl.4 vani 4,5 Rendita Euro 227,76 (superficie catastale totale mq.74);

**69/16** (sessantanove sub sedici) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat.C/6 cl. 2 mq. 27 Rendita Euro 37,65 (superficie catastale totale mq.27);

**69/2** (sessantanove sub due) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1.

### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi (presenza di oggetti da sgombrare).

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L’aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato: - *“ la non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: per gli appartamenti siti al mapp. 69 sub 27 si riscontrano alcune difformità relativamente alla dimensione degli stessi. Ai sensi dell’art. 34-bis del DPR 380/2001 è possibile applicare la tolleranza costruttiva, previa dichiarazione di un tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili”* ;

-*“la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia dei mappali 69 sub 2 e 69 sub 15;

- *la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg. 28 mapp.le 69 sub 27 e 69 sub 16”;*

-*“la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg 28 mapp.le 69 sub 2 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale in futuro sorgerà un fabbricato. Di fatto gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo lo ro categoria catastale, classe e rendita adeguata”;* si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

## **LOTTO 26**

### **Piena proprietà**

**In Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Alessandro Volta**

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* otto distinte aree urbane al piano terra (posti auto scoperti)

così censiti:

### **Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:**

**69/3** (sessantanove sub tre) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/4** (sessantanove sub quattro) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/5** (sessantanove sub cinque) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/6** (sessantanove sub sei) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/7** (sessantanove sub sette) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/8** (sessantanove sub otto) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/9** (sessantanove sub nove) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1;

**69/10** (sessantanove sub dieci) via Alessandro Della Volta n. SNC p. T cat. F/1

### **Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale**

Gli immobili sono liberi (presenza di oggetti da sgombrare)

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito ha dichiarato: - *“la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia dei mappali 69 sub 3/4/5/6/7/8/9/10 ;

-*“la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg 28 mapp.le 69 sub 3/4/5/6/7/8/9/10 per le seguenti motivazioni: sono accatastati come F1 area urbana. Di solito l'area urbana ha uno scopo transitorio. Molto spesso è costituita per passaggi di proprietà o per identificare un terreno edificabile sul quale in futuro sorgerà un fabbricato. Di fatto gli immobili sopra citati sono individuati anche nelle pratiche edilizie come posti auto scoperti, pertanto risulta necessario assegnare un corretto accatastamento degli stessi, attribuendo lo ro categoria catastale, classe e rendita adeguata”;* si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

## LOTTO 27

### Piena proprietà

In Comune di Borgo San Giacomo (BS), via Maggiore

In fabbricato in condominio con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

\* due distinti garage al piano interrato, così censiti:

### Catasto Fabbricati Foglio 28 - Sezione NCT - Mappali:

55/11 (cinquantacinque sub undici) via Maggiore n. SNC p. S1 cat. C/6 cl. 3 mq. 14 Rendita Euro 23,14 (superficie catastale totale mq. 17);

55/12 (cinquantacinque sub dodici) via Maggiore n. SNC p. S1 cat. C/6 cl. 3 mq. 14 Rendita Euro 23,14 (superficie catastale totale mq. 17);

### Stato di possesso e occupazione degli immobili e situazione condominiale

Gli immobili sono liberi. Nel sub 12 sono presenti materiali da sgombrare.

Non è stato possibile determinare eventuali spese condominiali arretrate. Non è presente un amministratore condominiale.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### Situazione edilizia e urbanistica

Il perito ha dichiarato: - *“la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati”* in perizia per il mappale 55 sub 11/12;

- *la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile di cui al fg. 28 mapp.le 55 sub 11/12”*; si rimanda alla perizia che si deve intendere qui integralmente richiamata.

## LOTTO 29

### Piena proprietà

In Comune di Longhena (BS), Via Strada Provinciale 33

\* Terreno così censito sin dall'impianto meccanografico:

### Catasto Terreni Foglio 1 Mappale:

11 (undici) di Ha. 0.54.40 seminativo irriguo cl. 2 R.D. Euro 56,19 R.A. Euro 53,38

L'immobile è *“un terreno attualmente utilizzato ai fini agricoli che rientra all'interno dell'ambito residenziale di espansione a Volumetria definita A, pertanto ad oggi tale area è da considerarsi edificabile con le prescrizioni previste all'art. 75 delle NTA del PGT vigente”*.

### Stato di possesso e occupazione degli immobili

L'immobile è libero. Il terreno è attualmente utilizzato ai fini agricoli. Non sono stati rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate contratti di affitto. Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### Situazione edilizia e urbanistica

Il perito ha dichiarato *“la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi citati”* in perizia, *“la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile”*. Si rimanda alla perizia da intendersi qui integralmente richiamata.

## LOTTO 30

### Piena Proprietà

In Comune di Corzano (BS), via Solferino angolo via S. Martino

\* area urbana, così censita:

### Catasto Fabbricati Foglio 10 - Sezione NCT - Mappale:

**137/1** (centotrentasette sub uno) via Solferino n. SNC p. T cat. F/1 mq. 2.079

Si tratta di un terreno libero da manufatti in parte edificabile con le prescrizioni previste all'art. 43.6 e 44.4 delle NTA del PGT vigente. Parte ricade nei NAF con le prescrizioni di cui agli art. 41 e 43 delle NTA del PGT vigente.

### Stato di possesso e occupazione degli immobili

L'immobile è libero. Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima e si invita a contattare il Custode per ricevere chiarimenti ed aggiornamenti.

### Situazione edilizia e urbanistica

Il perito ha dichiarato *"la regolarità edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai abilitativi citati"* in perizia, *"la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile"*. Si rimanda alla perizia da intendersi qui integralmente richiamata.

\* \* \*

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 08.04.2022 per i lotti 5, 12, 13, 15, 17, 18, 19 e da 21 a 27, del 28.07.2022 per i lotti da 28 a 30, date di redazione della certificazione notarile 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 agli immobili oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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

**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.**

Agli effetti del DM 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. , l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni e sulle avvertenze indicate nell'elaborato peritale, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze e le relative spese.

### Regime fiscale:

- la vendita dei lotti 5-12-13-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-27 è soggetta ad Imposta di Registro;
- la vendita dei lotti 29-30 è in regime IVA.

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

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

## PREZZO DI VENDITA

**Lotto 5:**

**PREZZO BASE Euro 32.317,75**

**OFFERTA MINIMA Euro 24.238,31**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN IT 82 B051 1611 2000 0000 0061 161**

**Lotto 12:**

**PREZZO BASE Euro 42.175,79**

**OFFERTA MINIMA Euro 31.631,84**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 95 G051 1611 2000 0000 0061 190**

**Lotto 13:**

**PREZZO BASE Euro 40.739,58**

**OFFERTA MINIMA Euro 30.554,68**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 72 H051 1611 2000 0000 0061 191**

**Lotto 15:**

**PREZZO BASE Euro 15.589,91**

**OFFERTA MINIMA Euro 11.692,43**

**RILANCIO MINIMO Euro 500,00**

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

**IBAN: IT 31 N051 1611 2000 0000 0061 197**

**Lotto 17:**

**PREZZO BASE Euro 9.335,25**

**OFFERTA MINIMA Euro 7.001,44**

**RILANCIO MINIMO Euro 200,00**

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

**IBAN: IT 58 D051 1611 2000 0000 0061 155**

**Lotto 18:**

**PREZZO BASE Euro 17.026,00**

**OFFERTA MINIMA Euro 12.769,50**

**RILANCIO MINIMO Euro 500,00**

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

**IBAN: IT 35 E051 1611 2000 0000 0061 156**

**Lotto 19:**

**PREZZO BASE Euro 33.700,22**

**OFFERTA MINIMA Euro 25.275,16**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 08 A051 1611 2000 0000 0061 160**

**Lotto 21:**

**PREZZO BASE Euro 33.766,65**

**OFFERTA MINIMA Euro 25.324,99**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 13 E051 1611 2000 0000 0061 164**

**Lotto 22:**

**PREZZO BASE Euro 27.797,80**

**OFFERTA MINIMA Euro 20.848,35**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 87 F051 1611 2000 0000 0061 165**

**Lotto 23:**

**PREZZO BASE Euro 12.088,80**

**OFFERTA MINIMA Euro 9.066,60**

**RILANCIO MINIMO Euro 200,00**

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

**IBAN: IT 64 G051 1611 2000 0000 0061 166**

**Lotto 24:**

**PREZZO BASE Euro 30.654,79**

**OFFERTA MINIMA Euro 22.991,09**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 41 H051 1611 2000 0000 0061 167**

**Lotto 25:**

**PREZZO BASE Euro 30.654,79**

**OFFERTA MINIMA Euro 22.991,09**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

**IBAN: IT 19 H051 1611 2000 0000 0061 175**

**Lotto 26:**

**PREZZO BASE Euro 11.968,42**

**OFFERTA MINIMA Euro 8.976,31**

**RILANCIO MINIMO Euro 200,00**

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

**IBAN: IT 70 J051 1611 2000 0000 0061 177**

**Lotto 27:**

**PREZZO BASE Euro 5.373,90**

**OFFERTA MINIMA Euro 4.030,42**

**RILANCIO MINIMO Euro 200,00**

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

**IBAN: IT 47 K051 1611 2000 0000 0061 178**



**Lotto 29:**

**PREZZO BASE Euro 219.555,00**

**OFFERTA MINIMA Euro 164.666,25**

**RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00**

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

IBAN: IT 49 I051 1611 2000 0000 0061 192

**Lotto 30:**

**PREZZO BASE Euro 95.987,43**

**OFFERTA MINIMA Euro 71.990,57**

**RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00**

IBAN: IT 26 J051 1611 2000 0000 0061 193

\* \* \*

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

**DISPOSIZIONI GENERALI DELLA 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 a nome del procuratore. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove ne venga fatta

richiesta dall'aggiudicatario al Custode. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

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, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

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

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, 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 o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

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

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

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

**b)** l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**e)** la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**f)** il referente della procedura;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**h)** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

**i)** l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

**j)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

**k)** le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

**l)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**m)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

**n)** di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita:

info@astegiudiziarie.it - oppure contattare il numero 0586.20141.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

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, serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente della procedura relativo al lotto per cui è presentata l'offerta aperto presso la Banca Valsabbina SCpA 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 giorno precedente l'udienza.

### MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto per il singolo lotto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente corrispondente al lotto, aperto presso Banca Valsabbina:

LOTTO	INTESTAZIONE CONTO	IBAN
5	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 5	IT 82 B051 1611 2000 0000 0061 161
12	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 12	IT 95 G051 1611 2000 0000 0061 190
13	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 13	IT 72 H051 1611 2000 0000 0061 191
15	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 15	IT 31 N051 1611 2000 0000 0061 197
17	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 17	IT 58 D051 1611 2000 0000 0061 155
18	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 18	IT 35 E051 1611 2000 0000 0061 156
19	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 19	IT 08 A051 1611 2000 0000 0061 160
21	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 21	IT 13 E051 1611 2000 0000 0061 164
22	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 22	IT 87 F051 1611 2000 0000 0061 165
23	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 23	IT 64 G051 1611 2000 0000 0061 166
24	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 24	IT 41 H051 1611 2000 0000 0061 167
25	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 25	IT 19 H051 1611 2000 0000 0061 175
26	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 26	IT 70 J051 1611 2000 0000 0061 177
27	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 27	IT 47 K051 1611 2000 0000 0061 178
29	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 29	IT 49 I051 1611 2000 0000 0061 192
30	PR. ES. IMM. 60/22 TRIB DI BS LOTTO 30	IT 26 J051 1611 2000 0000 0061 193

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.

**ATTENZIONE: 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 e secondo le risultanze bancarie antecedenti l'inizio della vendita l'offerta sarà considerata inammissibile**

**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.**

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 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**.

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **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, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

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

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

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) . Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

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

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

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora

non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Gli offerenti le cui offerte sono giudicate ammissibili saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara. Tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno alla gara connettendosi telematicamente con le credenziali ricevute.

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

**Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

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

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

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

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

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

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

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita, 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.

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

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

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 “**PR. ES. IMM 60/2022 TRIB di BS**” con indicazione del Lotto cui si riferisce. E' 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)

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore 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. 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. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

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, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

## **RINVIO DELLA VENDITA**

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo

con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita dei lotti 5-12-13-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-27 è soggetta ad Imposta di Registro.

La vendita dei lotti 29-30 è in regime IVA.

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

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Avv Andrea Pedercini, con studio in Brescia via Solferino n. 17 tel. 0303752409; per **la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

\* \* \*

Si ribadisce che la partecipazione alla vendita implica:

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

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

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) .

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita [ww.astetelematiche.it](http://ww.astetelematiche.it);

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

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0303752409 – fax 0303758183 – email: [segreteria@studiolegalepedercini.it](mailto:segreteria@studiolegalepedercini.it) e sul sito [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it)

Brescia, lì 18 aprile 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Pedercini