



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 253/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simonetta Bruno

Promossa da: Condominio Cascina Paradiso

Lotti in vendita: n. 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Primo Esperimento di Vendita

La sottoscritta dott.ssa Cristina Piotti, nominata Professionista Delegato con ordinanza di delega del 02/04/2025 (e successivo decreto di correzione del 06/05/2025), ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva di cui in epigrafe,

AVVISA

che il **giorno 16/09/2025 alle ore 12.00**, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come dalla **perizia del CTU arch. Daniela Martori depositata nel fascicolo informatico, allegata al presente avviso di cui forma parte integrante**, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la seguente modalità: 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.spazioaste.it** 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 al giorno **15/09/2025 alle ore 12.00** 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 DEL BENE

Il compendio immobiliare pignorato è sito nel Comune di Lonato del Garda (BS) in via Paradiso 5, e consiste in n. 10 autorimesse, censite al catasto di detto Comune alla sez. NCT foglio 12, particella: 48.

LOTTI	CATEGORIA	SUB	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE (euro)
01	C/6	21	5	24 mq	21 mq	35,95
02	C/6	25	5	24 mq	21 mq	35,95
03	C/6	27	5	24 mq	21 mq	35,95
04	C/6	29	5	24 mq	21 mq	35,95
05	C/6	31	5	24 mq	21 mq	35,95
06	C/6	33	5	24 mq	21 mq	35,95
07	C/6	35	5	24 mq	21 mq	35,95
08	C/6	37	5	24 mq	21 mq	35,95
09	C/6	39	5	65 mq	71 mq	97,35
10	C/6	74	5	50 mq	68 mq	61,98

Descrizione estesa delle unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto della presente stima appartengono alla categoria catastale C/6 e consistono in 10 box auto posti al piano interrato e parte di una più ampia autorimessa, formata da un totale di 28 box auto a servizio della residenza. L'autorimessa è realizzata negli anni tra il 1999 e 2001 in concomitanza all'intervento di ristrutturazione di un edificio rurale trasformato in residenziale, di cui i box sono le pertinenze. Ad ogni box auto si accede attraverso rampa scoperta posta ad est che dà accesso al corridoio interamente coperto distributivo ai singoli box. I box auto interessati alla stima rimangono tutti, salvo uno, sulla destra entrando.

Esiste una rampa contrapposta a quella fin qui descritta, ma rimane isolata, in quanto non è collegata all'accesso carraio, aprendosi verso la campagna. Parte dell'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa è attrezzato per attività sportiva. Un unico corridoio, che funge da bocca di lupo per la raccolta dell'acqua meteorica, corre lungo il lato opposto all'ingresso di ogni box auto, garantendo così un facile ricambio d'aria

La struttura portante dell'autorimessa è costituita da fondazioni di tipo continuo sul perimetro ed a plinti per i pilastri centrali. Le fondazioni a plinto sono state collegate tra loro. Murature perimetrali e di contenimento terreno in calcestruzzo armato con pilastri interni a sezione quadrata. Solaio di copertura del tipo predalle H 4+30+6 interasse cm 120 poggiante sulle murature perimetrali e su travi di spina in spessore di solaio (v. perizia arch. Daniela Martori, Allegati lettera E, Collaudo statico)

Identificazione pregressa dei beni

Dalle visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al NCT del COMUNE DI LONATO del GARDA e al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano le seguenti informazioni.

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà:

"N.I.T. NEW INDUSTRIAL TECHNOLOGY - S.R.L." Codice Fiscale 02930640178 con sede in Calvagese della Riviera (BS) per la piena proprietà, in forza di atto di atto di compravendita in data 28 luglio 1994 a rogito del Notaio Antonio Ronchi, n. 32955/12091 di Repertorio, registrato a Lonato in data 11 agosto 1994 al n. 450 Serie 1V e trascritto a Brescia in data 3 agosto 1994 ai n.ri 21606/15487;

per atti di vendita entrambi a rogito del Notaio Simonetta Palombo:

-- in data 30 settembre 2002 n. 65491/19012 di Repertorio, registrato a Lonato in data 10 ottobre 2002 al n. 1203 Serie 2V, trascritto a Brescia in data 9 ottobre 2002 ai n.ri 44402/28591, per le autorimesse di cui ai subalterni, tra gli altri, 21-25-27-29-31-33-35-37 e 39,

-- in data 21 dicembre 2009 n. 71278/23513 di Repertorio, registrato a Lonato in data 22 dicembre 2009 al n. 3650 Serie 1T, trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2009 ai n.ri 54880/32340, per l'autorimessa di cui al subalterno 74, passavano a:

- per successione testamentaria in morte di [REDACTED], deceduto a Calvagese della Riviera (BS) il giorno 5 gennaio 2015, apertasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 febbraio 2016 a rogito del Notaio Giancarlo Camardella, n. 27509/12745 di Repertorio, registrato a Brescia 2 in data 12 febbraio 2016 al n. 5456 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 12 febbraio 2016 ai n.ri 5285/3304, con accettazione espressa di eredità, denuncia di successione presentata a Verolanuova in data 11 maggio 2016 e registrata al n. 297 Vol. 9990, trascritta a Brescia in data 6 settembre 2016 ai n.ri 34829/21550, passavano a:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

-- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 28 marzo 2024 ai n.ri 13566/2061 a favore di "CONDOMINIO CASCINA PARADISO" con sede in Lonato del Garda (BS), codice fiscale: 93015270171 a seguito di decreto ingiuntivo in data 5 gennaio 2021, n. 1141 di Repertorio Giudice di Pace di Brescia, contro [REDACTED] come sopra identificato, gravante sugli immobili di cui al Foglio NCT/12 mappale 48 subalterni 21-25-27-29-31-33-35-37-39 e 74

Trascrizioni

-- verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 25 giugno 2024 ai n.ri 28381/19870 reso esecutivo con atto in data 14 giugno 2024 n. 4882/2024 di Repertorio Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Brescia a favore di "CONDOMINIO CASCINA PARADISO" con sede in Lonato del Garda (BS), codice fiscale:

93015270171 e contro [REDACTED] come sopra identificato, gravante sugli immobili di cui al Foglio NCT/12 mappale 48 subalterni 21-25-27-29-31-33-35-37-39 e 74.

Con atto in data 7 aprile 2000 a rogito del Notaio Simonetta Palombo, n. 62724/16898 di Repertorio, registrato a Lonato il giorno 11 aprile 2000 al n. 319 Serie 2, trascritto a Brescia in data 12 aprile 2000 ai n.ri 15253/8362, era stato costituito un vincolo pertinenziale ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, avente come oggetto le autorimesse che dovevano essere costruite nel sottosuolo dell'area in mappa al n. 46 del Foglio 12 del Catasto Terreni di Lonato, nel corso della ristrutturazione del fabbricato rurale in mappa al n. 48 del Foglio 12 di detto Catasto Terreni; pertanto, a seguito di quanto sopra, alcune autorimesse edificate al piano interrato non potranno essere vendute disgiuntamente dagli appartamenti (e precisamente le autorimesse ai subalterni n.ri 26-28-30- 32-34-36-38-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48 (e quindi anche il mappale 48 sub. 74 derivante alla fusione dei subalterni 40-41 e 42).

La società "N.I.T. NEW INDUSTRIAL TECHNOLOGY - S.R.L." in data 9 maggio 2002 con prot. 8025, ebbe a chiedere al Comune di Lonato che alcune delle autorimesse costruite giusta concessione edilizia n. 252 del 25 ottobre 1999, venissero liberate da detto vincolo, essendo già stata rispettata per i parcheggi la quota che doveva rimanere vincolata (un decimo del valore del volume delle abitazioni autorizzate) con atto di modifica del vincolo pertinenziale, di cui sopra, con cancellazione parziale, annotato a Brescia il giorno 8 luglio 2002 ai n.ri 44223/6016, stipulato in data 24 giugno 2002 a rogito del Notaio Simonetta Palombo n. 65235/18809 di Repertorio, registrato a Lonato il giorno 8 luglio 2002 al n. 547 Serie 2, liberando i subalterni 19-20-21-22-23-24-25-27-29-31-33-35 e 37.

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 Luglio 2024.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

(v. perizia arch. Daniela Martori Allegati lettera C e D)

Nello studio degli atti relativi al vincolo pertinenziale tra il Comune di Lonato e la N.I.T. NEW INDUSTRIAL TECHNOLOGY - S.R.L. (1°atto, Nota di Trascrizione R.G. n. 15253, R.P. n. 8362, 2°atto, Nota di Trascrizione R.G. n. 44223, R.P. n. 6016) si è osservato che il sub 74, passato alla proprietà del sig. [REDACTED] con atto di Repertorio n. 71278/23513, diversamente da tutti gli altri subalterni oggetto della presente stima rimane nel vincolo pertinenziale e non può essere venduto disgiuntamente dalla vendita di un appartamento Nel testo integrale di questo atto, trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2009 ai n.ri 54880/32340, si legge a pag. 3 che *"la parte acquirente dichiara di vincolare l'autorimessa oggetto del presente atto a pertinenza di detto appartamento"*.

L'oggetto del presente atto è il sub 74, C/6 collegato al sub 18, A/2 *(v. perizia arch. Daniela Martori Allegati lettera C)*. Preso in esame l'atto di vendita del sub 18, trascritto a Brescia in data 6 giugno 2018 ai n.ri 59898/6346, si evince che la vendita dell'appartamento non include il sub 74, l'atto non fa menzione del vincolo pertinenziale esistente e viceversa aggrega all'appartamento un'autorimessa libera da vincolo, il sub 23 *(v. perizia arch. Daniela Martori Allegati lettera D)*. Ne deriva che attualmente l'autorimessa sub 74 è soggetta ancora a vincolo, ma manca l'oggetto a cui dovrebbe essere vincolata. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarizzazione del vincolo sarebbe possibile solo con nuovo atto comunale in cui si vincoli il sub 74 ad una unità residenziale disponibile a questa azione.

Per ultimo si segnala che il sub 39 non è mai stato oggetto del vincolo pertinenziale pertanto è libero.

Per quanto riguarda vincoli o oneri di natura condominiale, sono allegate alla perizia le tabelle riguardanti il bilancio preventivo individuale 2023-2024 e il bilancio consuntivo individuale 2022-2023 ricordando che il creditore procedente è lo stesso Condominio.

Regolarità edilizia ed urbanistica

(v. perizia arch. Daniela Martori Allegati lettera E e G)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Lonato del Garda, risultano presenti i seguenti titoli autorizzativi:

- 1 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ rilasciato in data 18. 09.2001 prot. n.15193/2001,
- 2 CONCESSIONE EDILIZIA n. 312/98 del 17.12.1998,
- 3 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n.312/1/98 del 11.02.2000
- 4 CONCESSIONE EDILIZIA n. 252/99 del 25.10.1999,
- 5 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 252/1/99 del 16.05.2000,
- 6 CONCESSIONE EDILIZIA n. 252/2/99 del 05.10.2000,
- 7 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 252/3/99 del 31.05.2001

Accertato, presso l'Archivio del Comune, che la DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 252/3/99 del 31.05.2001 sia l'ultima pratica depositata e nel contempo le autorimesse siano oggetto di Variante, si è operato il raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole depositate. In tutte le autorimesse, escluso il sub 37, si è rilevato che le tramezze costruite traslano verso il cavedio per lo spessore dei pilastri, cm 35, non



rappresentati nel grafico depositato. Si può considerare questa difformità rientrante nella tolleranza ammessa dalla Legge 105/2024 essendo cm 35 < cm 48 corrispondenti quest'ultimi al 6% della lunghezza interna dell'autorimessa pari a m. 8,00.

Altra difformità rilevata nel grafico, presente negli atti autorizzativi, raffrontato con lo stato dei luoghi è l'esistenza dei pilastri interni che affiancano le basculanti. La presenza di detti pilastri comprovata dal progetto strutturale (v. *perizia arch. Daniela Martori Allegato lettera E*), regolarmente depositato, conferisce la conformità strutturale. Per completare il quadro delle osservazioni si segnala la destinazione d'uso del sub. 39 "Deposito attrezzi" riportata nel progetto di variante, mentre in catasto è registrata come autorimessa e appartiene alla categoria C/6. Il C.T.U. sentito il parere del Tecnico del Comune sulla necessità di approntare un cambio di destinazione dichiara che non sia necessaria la regolarizzazione perché entrambe le destinazioni sono delle pertinenze interrate appartenenti alla stessa categoria funzionale, non hanno carico urbanistico e il cambio di destinazione non comporta opere edilizie. Il C.T.U. però non esclude che un diverso Tecnico possa richiedere il deposito di una pratica edilizia per regolarizzare la situazione.

A differenza delle difformità fin qui descritte ma tollerate o conformi le difformità rilevate nei sub 37 e 39 necessitano di sanatoria e la sanzione per ognuno è di € 516,00. Si tratta per il sub 37 dell'inesistenza della tramezza graficamente rappresentata e dell'esistenza del passaggio comunicante tra il sub 37 e il sub 39 e per ultimo la presenza dell'accesso pedonale tra il sub 39 e il corridoio di accesso ai box auto. L'importo dell'oblazione è stato indicato dal Tecnico del Comune di Lonato in Euro 516,00 per ogni subalterno.

RIEPILOGO SPESE PER LA MESSA A NORMA DELLE DIFFORMITÀ

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile nel suo complesso è inserito nel "SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO" e più precisamente nell'"Area agricola di salvaguardia" (v. *perizia arch. Daniela Martori Allegato lettera G*).

Diritto oggetto di vendita: Proprietà quota 1/1

Stato di possesso

Le Unità non risultano locate, ma in uso alla proprietà.

Stato di occupazione del bene: immagazzinamento di materiale vario

Destinazione urbanistica: autorimesse

La vendita avrà luogo in **n. 09 Lotti**, così identificati ed alle seguenti condizioni:

LOTTI	CATEGORIA	SUB	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE (euro)	PREZZO BASE D'ASTA	OFFERTA MINIMA
LOTTO 1	C/6	21	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 2	C/6	25	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 3	C/6	27	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 4	C/6	29	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 5	C/6	31	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 6	C/6	33	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 7	C/6	35	5	24 mq	21 mq	35,95	27.536,00	20.652,00
LOTTO 8:	-C/6	37	5	24 mq	21 mq	35,95	101.383,00	76.037,25
	-C/6	39	5	65 mq	71 mq	97,35		
LOTTO 9	C/6	74	5	50 mq	68 mq	61,98	71.604,00	53.703,00

LOTTO 1 composto da una autorimessa (C/6 sub 21)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.



LOTTO 2 composto da una autorimessa (C/6 sub 25)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 3 composto da una autorimessa (C/6 sub 27)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 4 composto da una autorimessa (C/6 sub 29)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 5 composto da una autorimessa (C/6 sub 31)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 6 composto da una autorimessa (C/6 sub 33)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 7 composto da una autorimessa (C/6 sub 35)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 27.536,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 27.536,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 27.536,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 20.652,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 8 composto da n. 2 (due) autorimesse (C/6 sub 37 e C/6 sub 39)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 101.383,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 101.383,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 101.383,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 76.037,25, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.



RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

LOTTO 9 composto da una autorimessa (C/6 sub 74)

PREZZO BASE D'ASTA: euro 71.604,00

Il valore di stima del compendio immobiliare indicato nella perizia del CTU arch. Daniela Martori: euro 71.604,00 – valore di stima indicato nell'ordinanza di delega: euro 71.604,00

OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE: euro 53.703,00, ai sensi dell'art. 571, Il comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RIALZO MINIMO: euro 500,00, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione telematiche.

*** ** *

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) 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 3 (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), 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. È 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. 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) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
- i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

*** ** *



DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ 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;
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.

MODALITÀ 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè, del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), 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 sia 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.

*** * * * * *

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 euro 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), dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), residenza domicilio (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). NOTA: 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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, 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). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e 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;
- 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 (centoventi) 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) 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 euro 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza; 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 all'indirizzo (procedure.brescia@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 61.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

1. fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; 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; 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 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% (dieci 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 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca Passadore & C. (IBAN IT42 W 03332 11200 000002413692) intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 253/2024" con causale: "Versamento cauzione Lotto n. xyz" (specificare il numero del Lotto);

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.



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 (centoventi) giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 (centoventi) 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 **30 (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.spazioaste.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 30 (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.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e terminerà il settimo giorno successivo ovvero il 23/09/2025 alle ore 12,00, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In caso di rilancio presentato nei **10 (dieci) minuti** antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di **10 (dieci) minuti** (cosiddetto periodo di auto estensione).

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 auto estensione. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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.

Entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione al maggior offerente, stilando apposito verbale e depositandolo telematicamente in cancelleria insieme a tutte le offerte di acquisto pervenute e relativi allegati, nonché all'elenco trasmesso dal gestore in base all'art. 23 D.M. n. 32/2015.

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 provvisoriamente 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.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita alla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto indicato nell'offerta telematica, al netto delle spese e degli oneri bancari di bonifico.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il **residuo prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, forfetariamente quantificato, salvo conguaglio, nel 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul **conto corrente della procedura acceso presso la Banca Passadore & C. (IBAN IT42 W 03332 11200 000002413692) intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 253/2024"** oppure mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura esecutiva.

Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, la parte del saldo prezzo (nella misura massima dell'80%) corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (sulla base di conteggio aggiornato che il creditore fondiario trasmetterà immediatamente al Professionista Delegato e questi all'aggiudicatario ai fini del versamento diretto della somma), nonché depositare, nel medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale residuo, dedotta la cauzione già versata, ivi comprese le spese di trasferimento già specificate, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva acceso presso la Banca Passadore & C. **(IBAN IT42 W 03332 11200 000002413692) intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 253/2024"**.

Nel termine di **10 (dieci) giorni** successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Delegato alla vendita l'originale della quietanza comprovante il versamento, rilasciata dall'Istituto di Credito; tale quietanza sarà inserita dal Delegato nel fascicolo della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, questa sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista Delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.



L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le spese relative alle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato con la procedura esecutiva di cui in epigrafe sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione.

SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto.

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 in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazioni ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

CUSTODIA

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato **custode giudiziario dott.ssa Cristina Piotti (e-mail: cristina.piotti@studiopiotti.com)**, al quale gli interessati potranno rivolgersi per informazioni.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno **45 (quarantacinque) 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, sui siti internet: www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.



L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita **www.spazioaste.it**.

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo procedure.brescia@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 61.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Il sottoscritto Professionista delegato, avvisa altresì, che tutte le attività le quali, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, con avvertimento che maggiori informazioni anche relative alle generalità del debitore potranno essere fornite dalla Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nelle relazioni peritali e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Per maggiori informazioni contattare il Professionista Delegato, con studio in Brescia, Tel. 030 224220, E-mail cristina.piotti@studiopiotti.com e Pec studiopiotti@odcec.legalmail.it, ovvero la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia.

Brescia, 08 maggio 2025

Il Professionista Delegato

(dott.ssa Cristina Piotti)