

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 117/2020
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefano Franchioni
Custode Giudiziario: Dott. Emanuele Bianchetti
Professionista Delegato: Dott. Emanuele Bianchetti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 117/2020
II° ESPERIMENTO DI VENDITA

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.

Portale del Gestore: www.spazioaste.it

Il sottoscritto **dott. Emanuele Bianchetti**, con studio in Brescia (BS), via Padova n. 11, presso cui è domiciliato, quale Professionista Delegato alla vendita con provvedimento del 24.11.2021, con il quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha incaricato *ex art. 591 bis c.p.c.* al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della nel procedura esecutiva in epigrafe, vista anche l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia del 03.07.2023

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno **10 LUGLIO 2024 ORE 12:00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **si procederà alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, **tramite la piattaforma www.spazioaste.it**, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, ed alla quale si rinvia, che viene venduto 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 trova, 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; gli offerenti dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** (Astalegale.net S.p.a.), 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 09 LUGLIO 2024 (giorno antecedente alla vendita)** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO NR. 2

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: Euro 582.075,00

Offerta Minima: Euro 436.556,25

Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00=

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi con le seguenti modalità:

- **a mezzo bonifico bancario sul conto corrente con IBAN IT18-S033321120000002412187 per la quota di 88,00% (da calcolarsi sull'intero importo della cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto);**
- **a mezzo bonifico bancario sul conto corrente con Cod. IBAN IT33A056965478000003274X90 presso Banca Popolare di Sondrio filiale di Montichiari per la quota di 12,00% (da calcolarsi sull'intero importo della cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto).**

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

>Ubicazione degli immobili

In Comune di Visano (BS), Via Chiesolina n°4

>Identificativi catastali

- Catasto Fabbricati, sez. urb. NCT, Fg. 5:
Mapp. 167, sub. 19* - Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
Rendita: 7.800,00 Piano Terra – Primo Piano
- Mapp. 167, sub. 14 - Categoria C/2 (civile abitazione)
Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 200 mq, Totale escluse aree scoperte: 192 mq, Rendita 475,14 € - Primo Piano
- Mapp. 167, sub. 15 - Categoria C/6 (autorimessa)
Classe 2, Consistenza 66 mq, Superficie catastale Totale 72 mq, Rendita 92,03 € - Piano Terra
- Mapp. 167, sub. 17* - Bene comune ai sub. 14 e 15 non censibile (corte comune) Piano Terra
- NOTA: sulla nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i sub. 11,12,13,16. Tali subalterni sono stati soppressi generando gli attuali subalterni 19-17.

>Diritti oggetto di vendita

Piena proprietà

>Descrizione sintetica degli immobili

Il perito Estimatore precisa che il Lotto 2 è composto da tre immobili non frazionabili (fabbricato industriale- macello “immobile A”, abitazione “immobile B”, autorimessa “immobile C”) poiché funzionalmente correlati in fase autorizzativa. Nello specifico l’abitazione è stata autorizzata come “casa del custode o del proprietario” in funzione dell’attività produttiva. La superficie complessiva del lotto su cui insistono gli immobili è di circa 2.460 mq. Il compendio immobiliare (fabbricato a uso industriale-macello, abitazione e autorimessa) risulta avere una superficie commerciale totale di circa 1869,03mq con superficie residua edificabile pari a 483,17 mq di SLP.

Immobile A: Macello. Fabbricato ad uso industriale D/7 in una zona extraurbana di Visano. Nello specifico trattasi di un immobile per la lavorazione e trasformazione delle carni disposto su due piani collegati tra di loro da una scala esterna e un montacarichi interno e con spazi destinati alla macellazione, alla lavorazione, al confezionamento, alla conservazione, oltre a spazi destinati a uffici, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici, spedizione, centrali termiche e locali tecnici, montacarichi di collegamento tra i due piani, paddock esterni e area esterna (cortile di pertinenza esclusiva). La sup. commerciale del macello comprensiva delle sue pertinenze esclusive esterne è circa 1.623,10 mq. Lo stato di manutenzione è normale, necessita di manutenzione ordinaria.

Immobile B: Abitazione del custode o del proprietario. Appartamento (casa del custode o del proprietario) posto al primo piano dell’attività produttiva (immobile A), avente scala e portone d’ingresso indipendente e corte comune con l’autorimessa. Pentalocale a primo piano più cucina, due servizi igienici e due balconi e studio a piano terra con corte comune all’autorimessa di superficie commerciale totale circa 186,04 mq. Lo stato di manutenzione è buono, necessita solo di manutenzione ordinaria principalmente per le parti lignee delle finestre.

Immobile C: autorimessa. Autorimessa coperta a piano terra sul lato ovest del fabbricato di 54,15 mq netti interni con corte comune all’abitazione del primo piano. Lo stato di manutenzione è normale, necessita di manutenzione ordinaria.

Il compendio pignorato di cui al Lotto nr. 2 è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita), con la precisazione che per “*l’IMMOBILE A: Macello*” la consistenza è quella di cui alla stima 1 del perito (“*Capannone completo di celle frigorifere e deposito*”), e dunque comprensivo di celle frigorifere, pareti isolate interne e deposito meccanizzato. Giusta ordinanza del Giudice dell’esecuzione del 03.07.2023 il Lotto 2 viene messo in vendita con inclusione altresì dei beni (guidovie) di cui alla perizia redatta nella procedura fallimentare che si allega al presente avviso di vendita.

>Stato occupazione degli immobili

- Con provvedimento del 23.11.2021 il Giudice dell’esecuzione ha autorizzato una società terza estranea alla procedura esecutiva ad occupare l’immobile costituito dal Lotto 2 e identificato nel compendio industriale in Visano sino al decreto di trasferimento.

- Dalla perizia estimativa risulta inoltre che l'immobile B: "Abitazione del custode o del proprietario" è occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio maggiorenne e che l'immobile C "Abitazione" risulta occupato da scaffalature.

>Situazione edilizia e urbanistica

Il Perito Estimatore dichiara la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Immobilabile A: Macello: -difformità di alcune tramezzature interne piano terra e primo piano; - paddock esterni realizzati con copertura, autorizzati senza; - l'agibilità del macello risale alle opere edilizie eseguite nel 2006, non risulta depositata in Comune la richiesta l'agibilità a seguito dell'ultima pratica edilizia depositata (2014) per le porzioni di ampliamento sui fianchi est ed ovest dell'immobile e alcune modifiche interne. Dovrà essere depositata una richiesta di agibilità postuma.

Immobilabile B: Abitazione del custode o del proprietario: -difformità di due tramezzature interne nell'appartamento a primo piano; - difformità dimensione e numero finestre dell'appartamento a primo piano; - altezza interna dei locali maggiore rispetto a quanto autorizzata; - dimensione della terrazza maggiore rispetto a quella autorizzata; - tettoia costruita con struttura ferro e copertura in policarbonato a copertura della terrazza non autorizzata;

Immobilabile C: autorimessa: - la copertura è stata prolungata abusivamente a creazione di un portico che si estende fino al confine ovest del lotto; - diversa posizione delle finestre lato ovest e creazione di porta al posto di una finestra; - apertura di collegamento con portali al posto delle finestre autorizzate verso la zona uffici.

>Situazione catastale

Il Perito Estimatore dichiara la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Immobilabile A: Macello: - difformità di alcune tramezzature a piano terra; - nuovi collegamenti tra zona macello e autorimessa e diversa dimensione di quelli esistenti tra zona uffici e autorimessa;

Immobilabile B: Abitazione del custode o del proprietario: -difformità di una tramezzatura interna a primo piano - altezza interna misurata 2,85 m; - mancata rappresentazione di una finestra a piano terra;

Immobilabile C autorimessa: - mancata rappresentazione di una finestra a piano terra sulla parete che divide lo studio dell'abitazione e l'autorimessa; - nuovi collegamenti tra zona macello e autorimessa e diversa dimensione di quelli esistenti tra zona uffici e autorimessa;

> Formalità, vincoli oneri rilevanti

Il perito segnala: "Vincoli urbanistici: Sì, quali: Destinazione d'uso principali per gli ambiti produttivi consolidati sono le attività artigianali-industriali rientranti nel gruppo funzionale G.f.n°2. Si intendono compatibili con la destinazione d'uso produttiva, in quanto ritenute pertinentenze della stessa: a. residenza per esigenza di custodia e a servizio della proprietà nella misura di un alloggio non superiore a mq 150 di S.L.P per ogni unità produttiva; b. uffici esposizioni, spacci aziendali, in misura massima del 50% della S.L.P. Sono escluse dal presente am-

bito le seguenti destinazioni d'uso: la residenza G.f.n°1 quando non rientrante nel caso previsto al precedente comma "a"; medie strutture di vendita G.f.n°3.4 ; le attività di intrattenimento e spettacolo G.f.n°4; le attività di distribuzione carburante G.f.n°6 (fatte salve le necessità dell'attività produttiva); le attività agricole G.f.n°7."

Il perito segnala: "Vincoli ambientali-paesaggistici: Sì, quali: - Classe di fattibilità geologica: area a bassa soggiacenza della falda con consistenze limitazioni – Classe 3 (Tav. 9 Carta fattibilità geologica – Art. 5 : evitare la realizzazione di scantinati e seminterrati; valutare il grado di saturazione dei terreni costituenti il sedime di fondazione di nuove strutture; adottare cautele specifiche nei confronti dell'acquifero in condizioni di vulnerabilità alta/elevata. - Classe di sensibilità paesistica: bassa"

Il perito segnala: "Oneri: sì, quali: vedi pagina 52 *Tributi IMU e TASI arretrati*; difformità edilizie e catastali vedi pagina 46,47,49."

Il perito segnala: "Pesi: sì, quali: quali: Immobile non conforme ai titoli autorizzativi e catastali Vedi Capitolo Dichiarazione di rispondenza urbanistica pag 46,47,49"

Gravami come da perizia di stima agli atti che si richiama integralmente. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali **statiscono alla data del 23.04.2020**, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami. Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, comma quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

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

Giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 03.07.2023 il Lotto 2 viene messo in vendita con inclusione dei beni (guidovie) di cui alla perizia redatta nella procedura fallimentare che si allega al presente avviso di vendita.

Si rimanda, anche per quanto non indicato nel presente avviso, come integralmente richiamata, alla perizia di stima ed ai relativi allegati, nonché agli atti di provenienza, di cui l'offerente mediante la partecipazione alla gara assume l'integrale presa visione. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
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 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 da intendersi richiamata e trascritta di cui l'offerente mediante partecipazione alla gara dichiara integrale presa visione.
- 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 riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata, ex art. 2922 c.c., non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; 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, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, cpc come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.
- i) È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M Sviluppo Economico n. 37/2008.
- j) La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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:

- 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;
- 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;
- 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.
- 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.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutivi e degli altri sottesi per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. Del DM 32/15.

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, at-

tualmente 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 c.p.c.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematica secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dal disposto dell'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso), dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato 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, da tutti gli offerenti, 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 DI ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo, è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c., e deve contenere:

1. L'indicazione dei dati identificativi dell'offerente. In caso di offerente persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta e l'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. 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 prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri). **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.

2. l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. 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;
9. il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
10. 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;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
14. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

Pagamento del bollo:

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Dichiarazione di residenza ed elezione di domicilio:

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed 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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

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

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente: copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento d'identità e copia 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; in caso di matrimonio

contratto all'estero, serve anche copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio e l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento; per i cittadini stranieri serve anche la dichiarazione del/degli offerente/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso/i offerente/i, fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e comunque del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza, nonché un documento di identità del o dei rappresentanti legali. La visura camerale deve essere aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l'accettazione della carica). In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- per le società straniere è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- se l'offerta è formulata da più persone, la 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;
- la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con le seguenti modalità:

• PER IL LOTTO NR. 2

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi “Proc. Es. 117/2020 versamento cauzione Lotto 2” con le seguenti modalità e nel rispetto delle quote sotto indicate:

- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente con IBAN IT18-S033321120000002412187 per la quota di 88,00% (da calcolarsi sull'intero importo della cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto);
- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente con Cod. IBAN IT33A056965478000003274X90 presso Banca Popolare di Sondrio filiale di Montichiari per la quota di 12,00% (da calcolarsi sull'intero importo della cauzione versata pari al 10% del prezzo offerto).

In ogni caso, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'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, **con la precisazione che copia della contabile di avvenuto pagamento con indicazione del numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza.** ATTENZIONE: Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura PER LO SPECIFICO LOTTO N. 2, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

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.

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.

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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ED ESAME DELLE OFFERTE

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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, **www.spazioaste.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il Professionista Delegato: a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, anche in ordine ai poteri di rappresentanza; b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione di cui in appresso, effettuando una verifica del CRO fornito; c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando eventualmente aperta la gara asincrona in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nell'avviso di vendita.

Se l'**unica offerta** valida è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 c.p.c. al prezzo almeno pari a quello base; 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una serie possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Nell'ipotesi di **presentazione di più offerte** valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona mediante rilanci sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando

La gara si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci e avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento. 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 miglior offerente entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;

b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di 1/4 al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare, a pena di decadenza e perdita della cauzione, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, nel rispetto delle seguenti modalità:

• PER IL LOTTO NR. 2

- bonifico bancario sul conto corrente con IBAN **IT18S033321120000002412187 per la quota di 88,00% (da calcolarsi sull'intero importo del residuo prezzo);**
- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente con Cod. IBAN **IT33A0569654780000003274X90** presso Banca Popolare di Sondrio filiale di Montichiari **per la quota di 12,00% (da calcolarsi sull'intero importo del residuo prezzo).**

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, nel rispetto delle modalità sopra indicate per il Lotto n. 2. L'aggiudicatario, ai fini dell'indicazione sul decreto di trasferimento, dovrà indicare al professionista delegato il contratto di finanziamento e l'atto di costituzione della garanzia ipotecaria di primo grado costituita sull'immobile oggetto di vendita.

È prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: www.tribunale.brescia.giustizia.it

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Anche nell'ipotesi di applicazione dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 è fatto salvo in ogni caso il rispetto delle modalità e dei criteri sopra indicati in relazione al saldo prezzo per il Lotto n. 2.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, ove ne sussistano i presupposti, troverà applicazione l'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385 e l'aggiudicatario dovrà per l'effetto corrispondere la parte del prezzo che sarà all'uopo indicata allo stesso dal Professionista delegato per il Lotto n. 2 direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine massimo di deposito del saldo prezzo. Del versamento eventualmente effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico all'indirizzo [pec emanuele.bianchetti@odcecbrescia.it](mailto:emanuele.bianchetti@odcecbrescia.it). Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di deposito del saldo prezzo l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario sul sopra indicato conto corrente per il Lotto 2 e comunque nel rispetto delle modalità sopra indicate.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c.. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Per il Lotto n.2 il 12% del prezzo offerto sarà soggetto all'iva ai sensi di legge. Le spese di trasferimento e di voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva 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 settimo, D.M. 227/2015 (salvo conguagli), come verrà quantificato dal professionista stesso.

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare l'ammontare dell'iva, ove dovuta, sul 12% del prezzo offerto.

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del Professionista per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

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

VISITA DELL'IMMOBILE

Si da atto che è stato realizzato il Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato, pubblicato sul sito internet del Gestore della vendita e sui siti internet autorizzati dal Tribunale di Brescia. Per la visita agli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del presente avviso, dell'ordinanda di vendita, dell'ordinanza integrativa di vendita, delle perizie di stima pubblicate e relativi allegati, nonché di ogni ulteriore documentazione pubblicata unicamente all'avviso di vendita;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour, a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1° comma dell'art. 490 mediante:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- Pubblicazione sul sito internet del Gestore della Vendita www.astalegale.net e delle società che curano i servizi di pubblicità ex art. 490 c. 2 c.p.c. sui siti autorizzati www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

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 nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso (e relativi allegati) e nell'ordinanza di delega.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, all'ordinanza integrativa di vendita emessa dal Giudice, alle perizie di stima pubblicate sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato email: procedure@studiobianchettistp.it.

Brescia, lì 29 aprile 2024.

Il Professionista Delegato

Dott. Emanuele Bianchetti