

**TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 338/2022**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott. Canali Gianluigi
Professionista Delegato: Avv. Carlo Mulè
Custode Giudiziario: Avv. Carlo Mulè*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 338/2022 RGE TRIBUNALE DI BRESCIA
I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato Avv. Carlo Mulè con studio in Brescia Via Gramsci n.28, Tel. 030.5036276-
email:avvcarlomule@gmail.com - pec:carlo.mule@brescia.pecavvocati.it

VISTA

l'ordinanza emessa in data 15.11.2023 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **a partire dalle ore 12:00 del giorno 17/07/2024 e fino alle ore 12:00 del giorno 24/07/2024** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione che potrà essere consultata dall'offerente; i predetti beni vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio sito in Brescia, Via Gramsci n.28.

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, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia e che dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it (ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 16/07/2024** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà

degli immobili siti in "Cascina Comune, n. 13/A e n.13/B, Offlaga (BS), costituiti da:

Villa bifamiliare con ampio parco di pertinenza, dotata di n. 2 piani fuori terra, ciascuno dei quali ospita un appartamento con ingresso autonomo, distinti al catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

PIANO TERRA, Catasto fabbricati – NCT Fg. 16, mapp. 102, sub. 2, Cons. 8,5 vani, Cat. A/2, Rendita € 592,63, Cl. 6 – Tot. mq 200, Tot. escluse aree scoperte mq 195; è costituito da atrio/disimpegno ad est (mq 11,44 calpestabili), locale ad uso “taverna” (mq 25,85 calpestabili), lavanderia (mq 15,82 calpestabili), bagno (mq 8,23 calpestabili), vano scala (mq 11,17 calpestabili), disimpegno (mq 8,05 calpestabili), cucina (mq 14,93 calpestabili), soggiorno (mq 45,40 calpestabili), bagno “padronale” (mq 13,36 calpestabili), camera doppia (mq 17,04 calpestabili), camera doppia (mq 20,85 calpestabili). Il soggiorno affaccia a nord su uno spazio esterno porticato (mq 14,16 calpestabili) ove è collocato un accesso secondario. Come da perizia, l’unità immobiliare presenta uno stato di conservazione discreto nella zona di servizio e ottimo nella zona esclusivamente abitativa.

PIANO PRIMO, Catasto fabbricati -NCT Fg. 16, mapp. 102, sub. 3, Cons. 9,5 vani, Cat. A/2, Rendita € 662,36, Cl. 6 - Tot. mq 220, Tot. escluse aree scoperte mq 211.

Lo spazio interno è suddiviso in “zona giorno” e “zona notte”. La “zona giorno” comprende: disimpegno (mq 10,49 calpestabili) collegato con il vano scala, locale uso “studio” (mq 16,10 calpestabili), sala da pranzo (mq 19,40 calpestabili) con vano cottura separato (mq 7,45 calpestabili), soggiorno (mq 23,48 calpestabili).

La “zona notte” comprende: disimpegno (mq 12,38 calpestabili), n. 4 camere doppie (mq 16,42; mq 14,28; mq 20,46; mq 20,40 calpestabili), bagno (mq 6,70 calpestabili).

Dal locale uso “studio” si accede al balcone in lato est (mq 4,14 calpestabili); dalla zona cottura e dal soggiorno si accede ad un balcone angolare in lato sud e ovest (mq 18,52 calpestabili) con camino; dalla camera posta ad est e da quella a nord si accede rispettivamente a n. 1 balcone (mq 4,14 calpestabili) e a n. 1 loggia (mq 3,96 calpestabili); dalla camera a nord ovest si accede a n. 1 loggia (mq 4,42 calpestabili).

Come da perizia, l’unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono.

A ciascuna delle unità immobiliari in oggetto competono diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile.

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento all’elaborato peritale, alle schede planimetriche, all’elaborato planimetrico ed alle risultanze catastali.

Il tutto come pervenuto all’esecutato in forza di atto di compravendita Repertorio n. 18853 Raccolta N. 3468 del 11/02/2003 Notaio dr. Mario Fernandes -Trascritto a Brescia il 21/02/2003 Reg. Gen. 9025 Reg. Part. 5891.

Attualmente l’immobile risulta abitato dall’esecutato.

Situazione edilizia e urbanistica

Come da perizia che si richiama, gli immobili, edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, sono inseriti in zona a destinazione agricola con presenza di allevamenti zootecnici, e risultano le seguenti Pratiche Edilizie:

Costruzione anno 1972 - Abitabilità anno 1975 - Ristrutturazione ipotizzata in data anteriore all’anno 2012 per i seguenti motivi:- assenza di titoli abilitativi riguardanti tale intervento;- presenza di planimetria catastale aggiornata all’anno 2012.

Licenza di Costruzione reg. n. 170 del 16/02/1972

Licenza di Costruzione (variante) reg. n. 197 del 30/05/1972 -Nulla osta VV.FF. n. 5025/014952 del 05/06/1972

Abitabilità n. 197 del 16/12/1975

Vincoli urbanistici: - Vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del Comune di Offlaga (Bs) -

Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del Comune di Offlaga (Bs).

Il perito ha rilevato “*la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la NON CONFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi depositati al Comune di Offlaga*” in quanto

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti - Licenza di Costruzione (variante) reg. n. 197 del 30/05/1972 – sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

1. lo spazio originariamente destinato a portico localizzato a sud-est, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nell'attuale locale ad uso "taverna", con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento;
2. lo spazio originariamente destinato ad autorimessa (porzione est dell'unità abitativa) come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, presenta, attualmente, una differente destinazione d'uso (da autorimessa ad abitazione) ed una differente distribuzione (attraverso la realizzazione di tramezze);
3. lo spazio originariamente destinato a portico localizzato a nord-est, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nell'attuale locale cucina, con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento;
4. lo spazio originariamente destinato a portico localizzato a ovest, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nell'attuale locale soggiorno, con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento. A ciò si aggiunge l'ulteriore ampliamento del locale soggiorno attraverso la realizzazione, ex-novo, di un volume (un piano fuori terra), dotato di copertura a falda unica;
5. nel corridoio che, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, originariamente separava la zona autorimesse ad est dai locali di servizio ad ovest, è stata costruita una tramezza divisoria;
6. l'originaria cantina in lato ovest indicata nel titolo autorizzativo suddetto risulta attualmente camera doppia, delimitata da una nuova tramezza divisoria;
7. in fregio al prospetto nord è stato realizzato un portico, ad un piano, in aggetto rispetto alla facciata.

PIANO PRIMO

8. lo spazio originariamente destinato a loggia localizzato a sud-est, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, risulta attualmente tamponato e inglobato nella sala da pranzo, con conseguente aumento della S.L.P. dell'appartamento;
9. il locale soggiorno-pranzo a sud-ovest, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, viene suddiviso in zona cottura e soggiorno mediante la realizzazione di una tramezza;
10. lo spazio del corridoio centrale, come indicato nel titolo autorizzativo suddetto, viene modificato mediante realizzazione di una tramezza ed il tamponamento di una apertura.

Il perito rileva altresì la sanabilità "le procedure e le possibilità di sanare le suddette difformità variano a seconda dell'acquirente" Si richiama la perizia per ogni ulteriore o diversa specificazione e i relativi costi.

Conformità Catastale

Quanto alla conformità catastale si rappresenta che il perito ha rilevato "la NON PIENA REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell' APPARTAMENTO COLLOCATO AL PIANO TERRA" in quanto

- in fregio alla parete del prospetto sud è attualmente presente un vano contatori che si presenta come un volume in muratura che fuoriesce dal piano del prospetto ed è dotato di apertura verso l'esterno, tale volume non è indicato nell'elaborato catastale;

- nel locale soggiorno sono presenti n. 2 setti murari posti in posizione diversa da quella indicata nell'elaborato catastale. Tale mancata corrispondenza è sanabile mediante presentazione di planimetria catastale aggiornata, successivamente all'espletamento di una delle procedure fra quelle indicate nello schema riassuntivo posto a conclusione della dichiarazione di rispondenza urbanistica. La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata

parcella stimabile indicativamente in: € 700,00 (Euro settecento /00) IVA ed altri oneri esclusi”. Si richiama la perizia per ogni ulteriore e diversa specificazione.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Secondo le risultanze della certificazione notarile redatta dal Notaio dr. Ciro De Vivo, con studio in Milano, in data 29.09.2022, risultano presenti le seguenti formalità:

- iscrizione ipotecaria in data 15 aprile 2019 ai nn. 17028/2821, grava sulla quota di (un mezzo) della proprietà dell'immobile sito in Comune di Offlaga censito al foglio 16 del Mapp. 102 sub. 3. ;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 10 dicembre 2021 ai nn. 58825/10429;
- pignoramento trascritto in data 28 luglio 2022 ai nn. 35459/23798.

Si precisa che gli immobili sono oggetto di vincolo di inedificabilità trascritto in Brescia in data 28 aprile 1983 n.9918/7298 e n. 33097/21841 trascritto a Brescia il 13 ottobre 1998, entrambi a favore del Comune di Offlaga.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data indicata sopra.

Rimane quindi a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

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

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

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE: Euro 407.688,00= (quantocentosette milaseicentoottantotto)

OFFERTA MINIMA: Euro 305.766,00 = (trecentocinquemilasettecentosessantasei)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.500,00= (millecinquecento)

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

LOTTO 2

Piena proprietà

degli immobili siti in “Cascina Comune”, Offlaga (BS), costituiti da:

n. 2 terreni agricoli, distinti al catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Catasto Terreni – Fg. 15, mapp. 130, Sup. mq 7.040 Qualità: Seminativo irriguo di Cl. 1, Reddito dominicale € 70,90 Reddito Agrario € 76,35.

Catasto Terreni - Fg. 15, mapp. 14, Sup. mq 550 Qualità: Pioppeto di Cl. 2, Reddito dominicale € 3,41 Reddito Agrario € 1,42.

Oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento all'elaborato peritale, alle schede planimetriche, all'elaborato planimetrico ed alle risultanze catastali.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita Repertorio n. 18853 Raccolta N. 3468 del 11/02/2003 Notaio dr. Mario Fernandes -Trascritto a Brescia il 21/02/2003 Reg. Gen. 9025 Reg. Part. 5891.

Attualmente l'immobile Fg. 15 mapp. 130 risulta occupato dagli esecutati e l'immobile Fg. 15 mapp. 14 occupato da affittuario in forza di Contratto n. 1398 serie 3T reg. in data 10/10/2014 con decorrenza 01/10/2014 Scadenza 11/11/2044
- Durata anni 30

Situazione edilizia e urbanistica

Come da perizia che si richiama, non risulta che i terreni siano stati oggetto di alcuna pratica edilizia.

Gli immobili presentano i seguenti vincoli urbanistici: - Vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del Comune di Offlaga (Bs); Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del Comune di Offlaga (Bs), come da perizia che si richiama.

Conformità Catastale

Quanto alla conformità catastale si rappresenta che il perito ha rilevato la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Secondo le risultanze della certificazione notarile redatta dal Notaio dr. Ciro De Vivo, con studio in Milano, in data 29.09.2022, risultano presenti le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 10 dicembre 2021 ai nn. 58825/10429;
- pignoramento trascritto in data 28 luglio 2022 ai nn. 35459/23798.

Si precisa che gli immobili sono oggetto di vincolo di inedificabilità n. 9918/7298 del 28/04/1983 a favore del Comune di Offlaga (Bs) e Vincolo di inedificabilità n. 33097/21741 del 13/10/1998 a favore del Comune di Offlaga (Bs) nonché da Servitù di Elettrodotta per conduttura aerea n. 10656/8537 del 30/05/78. Si richiama la perizia per ogni ulteriore specificazione.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data indicata sopra.

Rimane quindi a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

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

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

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE: Euro 48.250,00= (*quarantottomiladuecentocinquanta*)

OFFERTA MINIMA: Euro 36.188,00= (*trentaseimilacentottantotto*)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00= (*mille*)

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

LOTTO 3

4/5 proprietà

degli immobili siti in via Offlaga 16, Bagnolo Mella (BS), costituiti da:

immobili a corte per allevamento suini e n.5 appezzamenti di terreno coltivati, distinti al catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Fg. 33, mapp. 82 Cat. Fabbricati - Sez. NCT Cat. D10 Tot. Mq 5.285,00 Piano T Rendita € 6.744,00.

Fg. 33, mapp. 102 Cat. T-Terreno - Sup. mq 12.700 - Qualità: Sem. irriguo di Cl.2 Reddito dominicale € 88,55 Reddito Agrario € 111,50.

Fg. 33, mapp. 94 Cat. T-Terreno - Sup. mq 866 - Qualità: Seminativo di Cl.2 Reddito dominicale € 6,04 Reddito Agrario € 4,47.

Fg. 33, mapp. 96, sub. AA Cat. T-Terreno - Sup. mq 134 - Qualità: Seminativo di Cl. 2 Reddito dominicale € 0,93 Reddito Agrario € 0,69.

Fg. 33, mapp. 96, sub. AB Cat. T-Terreno - Sup. mq 986 - Qualità: Bosco ceduo di Cl. U Reddito dominicale € 3,56 Reddito Agrario € 0,31.

Fg. 33, mapp. 98 Cat. T-Terreno - Sup. mq 888 - Qualità: Seminativo di Cl. 2 Reddito dominicale € 6,19 Reddito Agrario € 4,59.

Oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

L'immobile destinato all'allevamento dei suini si configura come un edificio 'a corte' e risulta costituito da:

- Fabbricato destinato all'allevamento suini (mq 1.224 lordi); - Prefabbricato a nord (mq 159,25 lordi);
- Palchetto di defecazione coperto (mq 195,56 lordi);
- N. 3 vasche di raccolta dei liquami (mq 352,93 lordi);
- Corte esclusiva (mq 3.412,26 lordi).

L'immobile destinato all'allevamento, come da perizia che si richiama per ogni ulteriore specificazione, presenta, nel complesso, uno STATO DI CONSERVAZIONE NON COMPLETAMENTE SUFFICIENTE.

Per quanto concerne i terreni, come da perizia a cui si rimanda, secondo le indicazioni del P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 42 del 29/12/2010 e successive varianti, i fondi sono così classificati:

Nel documento di Piano

Fgl. 33 map. 96:parte Infrastruttura viaria.

Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto - 20m esistente e di progetto.

Fgl. 33 map. 102:interessato dal Vincolo di Polizia Idraulica - Zona di rispetto del R.I.M.

Nel Piano delle Regole

Fgl. 33 map. 94-98-102: Aree agricole produttive normate all' art.47 N.T.A.

Fgl. 33 Map. 96:parte Aree agricole produttive normate all' art.47 N.T.A.,

parte Infrastruttura viaria. Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto – 20 m esistente e di progetto normata all' art.20 N.T.A.

Nel Piano dei Servizi

Fgl. 33 map. 96:parte Infrastruttura viaria.

Interessato dalla fascia di rispetto metanodotto – 20 m esistente e di progetto.

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento all'elaborato peritale, alle schede planimetriche, all'elaborato planimetrico ed alle risultanze catastali.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

Repertorio n. 9170 Raccolta N. 1100 del 21/12/1999 Notaio dr. Mario Fernandes

Registrato a Verolanuova addì 30/12/1999 al N. 1660 trascritto a Brescia il 30/12/1999 Reg. Gen. 49335 Reg. Part. 31173

ATTO DI COMPRAVENDITA Repertorio n. 9118 Raccolta N. 7377 del 18/12/2009 Notaio dr. Antonio Langella

Registrato a Salò addì 28/12/2009 al N. 5033 trascritto a Brescia il 29/12/2009 Reg. Gen. 55655 Reg. Part. 32809

Situazione edilizia e urbanistica

Come da perizia che si richiama per ogni ulteriore specificazione, risultano le seguenti pratiche relative al fabbricato:

Concessione a edificare N. 2964 del 27/12/1979 - Dichiarazione di fine lavori del 05/01/1982 - Certificato di Agibilità del 01/10/1982

Concessione a edificare N. 3424 del 01/10/1982

Concessione a edificare N. 3909 del 23/04/1986

Risultano altresì, come da perizia, i seguenti vincoli urbanistici: Vincolo di inedificabilità n. 8404/5974 del 07/04/1986 a favore del Comune di Bagnolo Mella (Bs). - Vincolo di inedificabilità n. 59830/37035 del 13/10/2005 a favore del Comune di Bagnolo Mella (Bs). - Limitazioni previste dalla presenza del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) e delle fasce di rispetto come indicato nell'Allegato alla Deliberazione n. 51 del 27/09/2004 – tav. n. 5 dello STUDIO PER LA DEFINIZIONE DEL RETICOLO MINORE, Comune di Bagnolo Mella (Bs).

Come da perizia che si richiama, sono rilevate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:

1. a nord dei fabbricati per allevamento suini ed in contiguità con essi si è rilevata la presenza di una struttura coperta, prefabbricata (in tubolari metallici), poggiante su pavimentazione in cemento, con partizioni per il ricovero degli animali. Si precisa che, da una valutazione a vista, la copertura risulta essere costituita da “onduline” in Eternit;
2. in lato est del corpo di fabbrica posto a nord risulta realizzato un ampliamento;
3. in lato sud del corpo posto a nord risulta eliminata una tettoia indicata nel titolo abilitativo;
4. a sud dei fabbricati per allevamento suini, in posizione immediatamente adiacente ad essi, si è rilevata la presenza di n. 2 vasche per la raccolta dei liquami e n. 1 prevasca. I manufatti in cemento armato sono posti ad una distanza inferiore a m 10 dalla roggia Renalotto posta ad ovest, si segnala che m 10 è la distanza minima delle costruzioni dal reticolo idrico minore come prescritto dal RIM.

Il perito ha rilevato “la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la NON CONFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati”. Il perito ha altresì rilevato che “*le attuali difformità sono sanabili, fatta eccezione per la difformità n. 1 (individuata come struttura coperta, prefabbricata, destinata al ricovero animali) che deve essere rimossa. Complessivamente tale operazione è stimabile in: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) IVA ed altri oneri esclusi.*

Da tale importo sono esclusi: Sanzione per sanatoria minima pari a € 516,00. Diritti di Segreteria € 130,00. N. 2 marche dal bollo € 16,00 + € 16,00.

Con riferimento alla difformità n. 4 si segnala che, secondo quanto specificato dall'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente di Bagnolo Mella, la pratica edilizia in sanatoria sarà condizionata all'ottenimento dell'autorizzazione/parere di polizia idraulica che valuterà in relazione all'entità degli abusi.” si richiama la perizia per ogni ulteriore specificazione.

Conformità Catastale

Quanto alla conformità catastale si rappresenta che il perito ha rilevato la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dei terreni. Si richiama la perizia per ogni ulteriore specificazione.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Secondo le risultanze della certificazione notarile redatta dal Notaio dr. Ciro De Vivo, con studio in Milano, in data 29.09.2022, risultano presenti le seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale in data 16 dicembre 2015 ai nn. 44240/7734, Grava esclusivamente sul fabbricato posto in Comune di Bagnolo Me 11a, censito al foglio 33 con il mappale 82 (Cat. D/ 10)
- ipoteca giudiziale iscritta in data 10 dicembre 2021 ai nn. 58825/10429, grava sulla quota di 4/5 ;

- pignoramento trascritto in data 28 luglio 2022 ai nn. 35459/23798, grava sulla quota di 4/5 .

Si precisa che gli immobili sono oggetto di Vincolo di inedificabilità n. 8404/5974 del 07/04/1986 a favore del Comune di Bagnolo Mella (Bs). - Vincolo di inedificabilità n. 59830/37035 del 13/10/2005 a favore del Comune di Bagnolo Mella (Bs).- Limitazioni previste dalla presenza del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) e delle fasce di rispetto come indicato nell'Allegato alla Deliberazione n. 51 del 27/09/2004 – tav. n. 5 dello STUDIO PER LA DEFINIZIONE DEL RETICOLO MINORE, Comune di Bagnolo Mella (Bs).

Contratto di affitto sopra citato.

Si richiama la perizia per ogni ulteriore specificazione.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data indicata sopra.

Rimane quindi a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

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

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

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE: Euro 355.328,00= (*trecentocinquantacinquemilatrecentoventotto*)

OFFERTA MINIMA: Euro 266.496,00= (*ducentosessantaseimilaquattrocentonovantasei*)

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00= (*duemila*)

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

* * *

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 c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;
- b) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- c) relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni;

- d) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), 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 dall' 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 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

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

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo *online* sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di **bollo** (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) il referente della procedura;

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

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

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

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

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

n) 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;

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA all'indirizzo mail info@astegiudiziarie.it oppure contattare il numero 0586.20141.

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): fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; ; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il **certificato di stato civile**; se l'offerente è coniugato/unito civilmente 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/unito civilmente nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio/unione civile; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
 - idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della gara a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato come segue:
 - **per il LOTTO 1:** con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso "BCC AGROBRESCIANO" - IBAN IT17 J085 7511 2020 0000 0173 380 intestato a "es imm 338/2022 Trib BS lotto 1", con causale "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza;
 - **per il LOTTO 2:** con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso "BCC AGROBRESCIANO" - IBAN IT91 K085 7511 2020 0000 0173 381 intestato a "es imm 338/2022 Trib BS lotto 2", con causale "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza;
 - **per il LOTTO 3:** con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso "BCC AGROBRESCIANO" - IBAN IT68 L085 7511 2020 0000 0173 382 intestato a "es imm 338/2022 Trib BS lotto 3", con causale "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza;

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.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

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

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

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

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale ww.astetelematiche.it (per ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA).

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

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

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario nelle modalità di cui sopra.

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

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

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

Anche in presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente al Professionista con bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura come sopra detto. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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 modificazione 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.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando il Custode e Professionista Delegato Avv. Carlo Mulè, **non oltre quindici giorni prima dell'inizio della vendita**, ai recapiti indicati in calce; per la visita agli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dall'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA', INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita [ww.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato: tel. 030.5036276 - email: avvcarlomule@gmail.com.

Brescia, li X.IV.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carlo Mulè