

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 590/2021**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**  
**I° ESPERIMENTO**

*Gestore della vendita: Edicom Finance Srl*  
*Portale del gestore: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)*

Il sottoscritto Dott. Giovanni De Pandis, con studio in Brescia, Via Einaudi n. 26, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Brescia,

VISTA

l'ordinanza in data 31/1/2023, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, ed a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che **dalle ore 12:00 del giorno 16/7/2024 e fino alle ore 12:00 del giorno 23/7/2024**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **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 ed alla quale si rinvia - che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le suddette operazioni di vendita telematica verranno curate dal sottoscritto Dott. Giovanni De Pandis, quale Professionista Delegato, presso il proprio studio sito in Brescia, Via Einaudi n. 26.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto **sino alle ore 12:00 del giorno 15/7/2024 (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte d'acquisto 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 UNICO**

Costituito dal diritto di piena proprietà di immobile residenziale sito in Padenghe sul Garda BS, Via Ronchi n. 122 composto da porzione di villa bifamiliare con giardino autonomo e piscina, dotata di taverna ed autorimessa accatastati separatamente e quote parti comuni, il tutto sito all'interno di un ampio complesso residenziale di natura condominiale denominato "Poggio al sole" costituito da ville, palazzine, impianti sportivi, viabilità interna ed aree verdi comuni.

Gli immobili sono attualmente occupati da familiari dell'esecutato.

La villa con giardino e piscina ha superficie commerciale complessiva pari ad mq. 222,69; la taverna ha superficie commerciale di mq. 17,17 e l'autorimessa ha superficie commerciale di mq. 12,77.

Si rimanda alla relazione di stima del C.T.U. Arch. Matteo Gorlani per una più dettagliata descrizione degli immobili, dello stato manutentivo e delle finiture ed in particolare si richiama l'attenzione sulle note del C.T.U. riguardanti le attrezzature impiantistiche per cui non sono state rinvenute certificazioni di conformità, il cantiere lasciato sospeso e la presenza di rifiuti pericolosi (pagg. 22-26 relazione di C.T.U.).

Si richiama inoltre l'attenzione sul fatto che il C.T.U. ha dichiarato nella propria relazione che l'immobile risulta irregolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastalmente irregolare rispetto allo stato attuale (pag.

52 relazione di C.T.U. e pag. 64 stessa relazione per gli oneri inerenti il completamento delle opere edili e la regolarità edilizia-urbanistica e catastale).

### **Identificazione catastale del Lotto unico**

I beni immobili che costituiscono il lotto unico posto in vendita sono identificati come segue:

**1. Villa bifamiliare con piscina e giardino – quota 1/1 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 246, sub. 4

Via Ronchi 122, Piani T.-1

Cat. A/7, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat. 182 mq. (escluse aree scoperte 159 mq.), Rendita € 743,70

**2. Taverna con rispostiglio e wc – quota 1/1 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 323, sub. 3

Via Ronchi 122, piani S1

Cat. C/2, classe 3, consist. 20 mq., sup. cat. 25 mq., Rendita € 55,78

**3. Autorimessa con cantina – quota 1/1 piena proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub. 2

Via Ronchi 122, Piani T.

Cat. C/6, classe 3, consist. 21 mq., sup. cat. 26 mq., Rendita € 61,82

**4. Aree verdi - intestate alla esecutata - quota di 18/4518 del diritto di proprietà**

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.10, part. 293 sub. 43

Via Ronchi, P.T. Cat. F/1, Ente Urbano

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Fg.9, part. 185, seminativo di classe 3, Ha. 0.19.20, reddito dominicale € 6,94, reddito agrario € 2,97

Fg.9, part. 191, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.12.60, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 0,85

Fg.9, part. 307, semin. irriguo di classe 2, Ha. 0.03.40, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,76

Fg.9, part. 308, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.15, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08

Fg.9, part. 309, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.10, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05

Fg.9, part. 316, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.00.30, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02

Fg.9, part. 536, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.03.80, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,26

Fg.9, part. 538, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.04.75, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,32

Fg.9, part. 539, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.81.60, reddito dominicale € 8,43, reddito agrario € 5,48

Fg.9, part. 503, bosco ceduo di classe 3, Ha. 3.25.98, reddito dominicale € 33,67, reddito agrario € 21,89

Fg.10, part. 297, pascolo di classe U, Ha. 0.16.70, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 1,29

Fg.10, part. 298, seminativo di classe 3, Ha. 0.02.90, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,45

Fg.10, part. 509, prato irriguo di classe 2, Ha. 0.01.20, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,31

Fg.10, part. 511, seminativo di classe 3, Ha. 0.01.10, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,17

Fg.10, part. 516, sem. irriguo di classe 2, Ha. 0.07.10, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 3,67

Fg.10, part. 519, pascolo di classe U, Ha. 0.00.40, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,03,

Fg.10, part. 520, seminativo di classe 3 Ha. 0.11.50, reddito dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,78

Fg.10, part. 792, sem. irriguo di classe 2, Ha. 0.17.70, reddito dominicale € 9,60, reddito agrario € 9,14

Fg.10, part. 793, sem. irriguo di classe 2, Ha. 0.12.30, reddito dominicale € 6,67, reddito agrario € 6,35

Fg.10, part. 795, sem. irriguo di classe 2, Ha. 0.28.55, reddito dominicale € 15,48, reddito agrario € 14,74

Fg.10, part. 796, pascolo di classe U, Ha. 0.00.25, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02

Fg.10, part. 797, pascolo di classe U, Ha. 0.22.15, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,72

## **5. Aree Verdi - quota di 2934/900000 del diritto di proprietà**

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Fg.10, part. 296, seminativo di classe 3, Ha. 0.16.30, reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 2,53

Fg.10, part. 504, pascolo di classe U, Ha. 0.03.55, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,28

Fg.10, part. 506, pascolo di classe U, Ha. 0.04.70, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,36

Fg.10, part. 508, pascolo di classe U, Ha. 0.36.30, reddito dominicale € 4,69, reddito agrario € 2,81

Con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni censibili all'unità immobiliare identificata al mappale 246/4 le seguenti particelle:

fg. 10, part. 1053, cat. D/6, rendita catastale € 8.701,00 piano S1-T in quota unitaria pari a 1/293;

fg. 10, part. 1054, cat. D/6, rendita catastale € 2.389,40 piano T in quota unitaria pari a 1/253

corrispondenti agli impianti sportivi del complesso immobiliare.

\*

L'immobile è pervenuto alla esecutata con atto di compravendita del 03/04/2017 rep. 30625/20719 Notaio Dott. Rizzonelli Giammatteo, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 26/04/2017 al n. 11031 in favore della esecutata, atto a cui si rinvia per tutto quanto in esso contenuto.

Dall'indagine svolta dal C.T.U. in atti si evince che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe Sul Garda BS risulta presente (oltre a quella ulteriore citata nella relazione) la seguente documentazione relativa all'immobile:

- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Padenghe sul Garda BS l'1/6/1970 n. 241;
- certificato di abitabilità rilasciato dal medesimo Comune il 27/12/1972.

La vendita è soggetta alle imposte di legge.

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

### **PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO UNICO**

PREZZO BASE Euro 588.000,00

OFFERTA MINIMA Euro 441.000,00

RILANCIO MINIMO Euro 4.000,00

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 per quanto oggetto di vendita).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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 occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia (nel caso di specie l'APE è allegato al n. 7 della relazione dell'esperto).
- 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](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle “modalità operative dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

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

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

L'offerta, per ciascun lotto, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorrerà in procedure di recupero coatto, con aggravio di sanzioni e interessi), è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, III c. 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. 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 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 notarile.

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

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

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 cpc; 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.

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

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero, è necessaria la traduzione in italiano del certificato di matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% 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.;

## **Cauzione**

### **LOTTO UNICO**

L'offerente per il lotto unico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura presso Banca Passadore:

- IBAN: IT15 N 03332 11200 000002412851;
- BENEFICIARIO: Tribunale di Brescia es. imm. 590/2021;
- CAUSALE: Versamento cauzione lotto unico.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma avvenga entro l'inizio delle operazioni 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 il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno fissato per il deposito delle offerte di acquisto telematiche da parte degli interessati.

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.

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 ed all'esito 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 accreditato nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **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, per ciascun lotto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui sopra) dovranno essere depositate entro le **ore 12:00 del giorno 15/7/2024**, antecedente a quello fissato per l'avvio della 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](mailto: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, 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**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, III c. c.p.c.

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 DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della vendita telematica, sopraindicati.

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

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura delle buste di vendita fissata nella medesima data ad orario antecedenti od a problemi tecnici legati al funzionamento del portale della connessione web.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide: si procederà con gara telematica fra 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 dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di sette giorni **dal 16/7/2024 al 23/7/2024** e terminerà alle 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 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 del prolungamento.**

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di 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:

1. 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;
2. se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
3. se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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.

il sottoscritto professionista 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 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 c.p.c., comma terzo, o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente 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, termine non soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c. il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Brescia procedura esecutiva n. 590/2021".

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

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le spese per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno 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 c.p.c., 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 potrà essere condannato al pagamento della differenza ex art.587 c.p.c.

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

### **RINVIO DELLA VENDITA**

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

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario che, in possesso dei requisiti di legge, intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere, sotto la propria responsabilità, ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge, manifestando espressamente la volontà di voler fruire di dette agevolazioni; la dichiarazione dovrà essere sottoscritta sotto la propria responsabilità e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

A tal fine, l'aggiudicatario 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, unitamente ad ogni eventuale documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando il Custode e Professionista Delegato Dott. Giovanni De Pandis ai recapiti indicati in calce ovvero tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

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, ove non prodotto, dell'attestato di certificazione energetica.

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

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

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

Il custode e professionista delegato ha preso contatti con il Gestore della Vendita ai fini della realizzazione e pubblicazione del Virtual tour 360° dell'immobile pignorato.

Si procederà in ogni caso con le operazioni di vendita, qualora il Virtual Tour 360° non venisse realizzato per motivi tecnico – organizzativi.

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 Dott. Giovanni De Pandis ai seguenti recapiti tel. 0302807758 – email: [mail@studiodepandis.it](mailto:mail@studiodepandis.it)**

\*

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

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

Brescia, 21 maggio 2024

il professionista delegato  
Dott. Giovanni De Pandis