

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

**Eredità Giacente R.g. n. 6037/2020**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**I VENDITA SENZA INCANTO**

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

**Portale del Gestore: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**Curatore dell'Eredità Giacente: dott. Emanuele Bianchetti (e-mail: [procedure@studiobianchettistp.it](mailto:procedure@studiobianchettistp.it))**

\*\*\*

Il sottoscritto **dott. Emanuele Bianchetti**, con studio in Brescia (BS), via Padova n. 11, presso cui è domiciliato, quale **Curatore dell'Eredità Giacente giusta nomina del Tribunale di Brescia, Sezione Volontaria Giurisdizione**, Giudice dott. Andrea Tinelli, del giorno 21.09.2020, visto il decreto immediatamente efficace **del Tribunale di Brescia, Sezione Volontaria Giurisdizione**, in Camera di consiglio del giorno 20.06.2023 con il quale è stato autorizzato nel procedimento di nomina del curatore eredità giacente ex art. 528 c.c. al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile in calce descritto, tramite procedura di gara con vendita senza incanto con modalità asincrona telematica mista, in applicazione delle modalità di vendita seguite dal Tribunale per le vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari con autorizzazione alla vendita, in uno con l'immobile in calce descritto, tramite procedura di gara, anche dei beni mobili in calce descritti presenti all'interno dell'immobile ed inventariati

**AVVISA**

che il giorno **Venerdì 13 settembre 2024 alle ore 12.00 e segg.**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, **tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, dell'immobile in calce descritto, in uno con i beni mobili di cui all'inventario in calce descritto, così come da perizia ed inventario agli atti ed ai quali si rinvia integralmente, che viene venduto a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni ed alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Le operazioni di vendita telematica saranno curate direttamente dal dott. Emanuele Bianchetti operando presso il proprio Studio sito in Brescia (BS) alla via Padova n. 11.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul

Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia; gli offerenti dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (Astalegale.net S.p.a.), accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

## FISSA

il termine agli interessati all'acquisto **sino al giorno Giovedì 12 settembre 2024 ore 12.00 (giorno antecedente alla vendita)** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## DESCRIZIONE DEL BENE

### LOTTO UNICO

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena Proprietà

Ubicazione: In Comune di Pinzolo (TN), frazione Madonna di Campiglio, al Viale Dolomiti di Brenta n. 138

Descrizione sintetica: compendio immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Baitone". L'appartamento è costituito dai locali soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due stanze (utilizzate a camere) aventi dimensioni di m 4,40x2,70 e m 4,05x2,00. Completa l'appartamento un balcone coperto accessibile dal soggiorno con affaccio verso la pubblica via (viale Dolomiti di Brenta). Completa il compendio immobiliare la quota di pertinenza consortile dell'abitazione del custode del condominio, posto al piano terra. L'appartamento è privo di autorimessa pertinenziale.

### **DATI TAVOLARI:**

1) C.C. PINZOLO - P.T. 1556 PORZIONE 6 della p.ed. 1239, sub. 15 (abitazione al piano primo con cantina nel seminterrato), categoria A2, classe 6, consistenza 6 vani, di sup. catastale 74 mq e rendita € 914,13 per la quota dell'intero della piena proprietà;

2) C.C. PINZOLO - P.T. 1556 PORZIONE 2 della p.ed. 1239, categoria A2, classe 6, consistenza 4,5 vani, di sup. catastale 62 mq e rendita € 685,60 (abitazione custode, al piano terra) quale pertinenza consorziale.

Provenienza: atto di compravendita di data 28 settembre 1973 autenticato dal Notaio Carlo Armani rep. n. 34.504, registrato a Tione il 2 ottobre 1973 al n. 1680, mod. II, ed iscritto al libro fondiario di Tione sub. G.N. 2202/1973, come risulta dalla relazione notarile preliminare agli atti della procedura di eredità giacente Tribunale di Brescia, Volontaria Giurisdizione, rg. n. 6037/2020 che statuisce alla data del 30.04.2024.

Il compendio immobiliare sopra descritto viene venduto in uno con i beni mobili di cui al verbale di inventario del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T al quale si rinvia integralmente per la migliore identificazione dei beni mobili medesimi.

### **Situazione edilizia e urbanistica**

L'esperto per la stima dei beni nominato dal Tribunale di Brescia, Ing. Stefano Spranzi, alla cui relazione si rimanda integralmente, ha rilevato alcune difformità relative alla distribuzione interna ritenute sanabili dallo

stesso perito estimatore e riassunte dal medesimo come di seguito: - La parete che delimita la zona ingresso dal soggiorno ha una lunghezza di m 1,40 verso il soggiorno: la lunghezza prevista era di circa m 0,40; - La parete che divide soggiorno e cucina è traslata verso la cucina, di circa m 0,40, riducendone le dimensioni a favore del soggiorno; - il locale in angolo nord-ovest (utilizzato a camera) ha un tavolato di lunghezza m 1,80 che definisce una zona armadio: non ne era prevista la presenza. L'esperto per la stima dei beni pignorati nominato dal Tribunale di Brescia, alla cui relazione si rimanda, ha rilevato che: gli immobili sono soggetti alle regolamentazioni condominiali vigenti redatte secondo la prassi dei luoghi. Si rimanda integralmente, anche per tutto quanto qui non indicato, alla relazione dell'esperto Ing. Stefano Speranzi asseverata, mediante giuramento, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari in data 13 febbraio 2024 RG n. 794/2024, nonché al verbale di inventario beni mobili del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T.

#### **Stato occupazione degli immobili:**

**1) immobile C.C. PINZOLO - P.T. 1556 PORZIONE 6** della p.ed. 1239, sub. 15 (abitazione al piano primo con cantina nel seminterrato): non occupato;

**2) C.C. PINZOLO - P.T. 1556 PORZIONE 2** della p.ed. 1239, (abitazione custode, al piano terra): occupato (titolari del diritto).

\*\*\*

#### **PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo base: Euro 380.000,00**

**Offerta Minima: Euro 285.000,00**

**Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00.**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

**IBAN IT57H0333211200000002413409 presso Banca Passadore**

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

\*\*\*

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla relazione dell'esperto Ing. Stefano Speranzi asseverata, mediante giuramento, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari in data 13 febbraio 2024 RG n. 794/2024, agli atti, nonché al verbale di inventario beni mobili del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T, agli atti. **Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 30.04.2024. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

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

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

\*\*\*

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

### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Il compendio immobiliare è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita), con la precisazione che con decreto immediatamente efficace il Tribunale di Brescia, Sezione Volontaria Giurisdizione, in Camera di consiglio in data 20/06/2023 ha autorizzato la vendita, in uno con l'immobile sopra descritto, anche dei beni mobili di cui al verbale di inventario beni mobili del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T, agli atti.

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Ing. Stefano Spranzi di cui alla relazione dell'esperto asseverata, mediante giuramento, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari in data 13 febbraio 2024 RG n. 794/2024, agli atti.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

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

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

-la lettura integrale della relazione dell'esperto Ing. Stefano Speranzi asseverata, mediante giuramento, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari in data 13 febbraio 2024 RG n. 794/2024, e dei relativi allegati;

-la lettura integrale del verbale di inventario beni mobili del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T;

-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

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

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

#### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

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

**L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.**

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione), dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello**

**fissato per l'udienza di vendita telematica**, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offer-  
tapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

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

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA DI ACQUISTO**

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

1. L'indicazione dei dati identificativi dell'offerente. In caso di offerente persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità

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

2. l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
9. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
10. l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

14. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

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

Pagamento del bollo:

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

**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.**

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):**

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e comunque del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza, nonché un documento di identità del o dei rappresentanti legali. La visura camerale deve essere aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l'accettazione della carica). In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- per le società straniere è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- se l'offerta è formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- per i cittadini stranieri, copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento; dichiarazione del/degli offerente/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso/i offerente/i; fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

#### **CAUZIONE**

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "Eredità giacente Squiri Ivan" al seguente IBAN IT57H0333211200000002413409 presso Banca Passadore; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

**Il bonifico, con causale "EREDITA' GIACENTE N. 6037/2020 R.G.V.G . VERSAMENTO CAUZIONE" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili (fermo che il cro dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ED ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal Curatore dell'Eredità Giacente dott. Emanuele Bianchetti attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal dal Curatore dell'Eredità Giacente dott. Emanuele Bianchetti solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

Il dal Curatore dell'Eredità Giacente dott. Emanuele Bianchetti verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

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

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

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

All'udienza dal Curatore dell'Eredità Giacente dott. Emanuele Bianchetti: a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, anche in ordine ai poteri di rappresentanza; b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della

cauzione di cui in appresso, effettuando una verifica del CRO fornito; c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara asincrona in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nell'avviso di vendita.

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

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

**La gara si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci e avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il Curatore dell'Eredità Giacente dott. Emanuele Bianchetti ha avviato la gara.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il Curatore dell'Eredità Giacente dott. Emanuele Bianchetti quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerte entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, stilando apposito verbale.

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

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

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

- a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di 1/4 al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

**SALDO DEL PREZZO**

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 non oltre termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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.

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

**La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Le spese di trasferimento e di voltura sono a carico dell'aggiudicatario.**

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo 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. Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del delegato alla vendita per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili.

\*\*\*

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Si da atto che è possibile richiedere la visita dell'immobile con le modalità pubblicate sul sito internet del Gestore della vendita e sui siti internet autorizzati dal Tribunale di Brescia.

\*\*\*

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

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica:

-la lettura integrale della relazione dell'esperto Ing. Stefano Speranzi asseverata, mediante giuramento, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari in data 13 febbraio 2024 RG n. 794/2024, e dei relativi allegati;

-la lettura integrale del verbale di inventario beni mobili del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

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

\*\*\*

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1° comma dell'art. 490 mediante:

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

\*\*\*

Per ogni altra informazione si fa riferimento al decreto immediatamente efficace **del Tribunale di Brescia, Sezione Volontaria Giurisdizione**, in Camera di consiglio del giorno 20/06/2023, alla relazione dell'esperto Ing. Stefano Speranzi asseverata, mediante giuramento, avanti al Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace di Chiari in data 13 febbraio 2024 RG n. 794/2024, e relativi allegati, al verbale di inventario beni mobili del 07.03.2023 rep. n. 234.452, raccolta n. 24.593 Notaio Andrea Cimino, registrato a Trento il 23.03.2023 n. 6364 serie 1T, tutti pubblicati sul sito internet, dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del dott. Emanuele Bianchetti: Tel. 030.221493

– email: [procedure@studiobianchettistp.it](mailto:procedure@studiobianchettistp.it).

Brescia, li 30 maggio 2024

Il Curatore dell'Eredità Giacente

Dott. Emanuele Bianchetti