

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 259/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

IV ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Astalegale.net s.p.a.;

Portale del Gestore: www.spazioaste.it;

Custode: Dott.ssa Cristina Favuzzi (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Favuzzi, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 8 marzo 2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 9 gennaio 2025 alle ore 11.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico

piena proprietà

Comune di Bagnolo Mella (BS), Via Sessanta n. 2 (Catastalmente Via Rosa)

Due unità immobiliari destinate a civile abitazione ed un'autorimessa parte di cascina a corte chiusa

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. NCT - Fg. 7**

mapp. 11 sub 7 - P. T-1-2 - cat. A/2 - cl. 4 - vani 9,5 - R.C. Euro 760,48

mapp. 11 sub 6 - P. T-1-2 - cat. A/2 - cl. 4 - vani 6,5 - R.C. Euro 520,33

mapp. 11 sub 5 - P. T - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 42 - R.C. Euro 91,10

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Il perito segnala che l'immobile ricade nel sistema extraurbano con particolare riferimento all'ambito delle "Aree agricole produttive" di cui all'art. 47 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle N.T.A., sono le seguenti: residenza agricola, allevamenti zootecnici famigliari e non, agriturismo, ecc., l'articolo pre-

vede altresì disposizioni particolari (punto 5 norme particolari) riferite agli edifici con destinazione agricola dismessa rimandando alle possibilità d'intervento di cui all'art. 51. L'art. 51 riporta che, per immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 10 anni ad attività agricola, le norme prevedono una riconversione in destinazione prevalentemente residenziale o turistico - ricettiva. Dalle ricerche effettuate dal CTU non sono state reperite documentazioni relative ad una dismissione di attività agricola quindi, in tali condizioni, l'attuale destinazione delle unità immobiliari pignorate è da ritenersi residenza agricola.

Nella perizia agli atti si evidenzia che l'ultima pratica edilizia relativa alle U.I. di cui al sub. 6 e sub. 7, è la Concessione Edilizia n. 4741 in data 04/07/1989 relativa a lavori di ristrutturazione. Le planimetrie catastali afferenti a tali U.I. sono state prodotte e depositate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia in data 06/10/2006. Il perito ha rilevato che la condizione distributiva delle U.I. corrispondente maggiormente a quanto riportato nelle planimetrie catastali che non a quanto riportato nei disegni della pratica edilizia. Le principali difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato nella pratica edilizia del 1989 sono le seguenti:

sub. 6: al piano terra l'apertura a parete tra i due locali risulta essere di dimensioni maggiori, sul fronte in lato nord erano state previste in facciata due nuove aperture ma non sono state realizzate mantenendo l'unica già esistente; al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio inglobando la sua superficie nella camera in lato nord; al piano sottotetto sono presenti tramezze a formazione del pianerottolo antistante la scala oltre allo spostamento dell'apertura di comunicazione tra i due locali, non risulta realizzata una prevista finestra al piano sottotetto. Si sono inoltre rilevate le seguenti opere, non riportate nelle planimetrie catastali: al piano terra è presente un'apertura di collegamento sulla parete perimetrale in lato ovest che permette la comunicazione con U.I. non oggetto di esecuzione; è presente altresì al piano sottotetto una porta di collegamento all'U.I. di cui al sub. 7.

sub. 7: al piano terra l'apertura a parete tra i due locali in lato sud risulta essere più grande, sul fronte in lato nord erano state previste in facciata due nuove aperture ma non sono state realizzate mantenendo l'unica già esistente; al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio inglobando la sua superficie nella camera in lato sud, stessa condizione per il bagno in lato nord; al piano sottotetto sono presenti tramezze a formazione del pianerottolo antistante la scala oltre alla formazione di una tramezza di divisione interna. Si è inoltre rilevato quanto segue: il bagno al piano terra si presenta in fase di sistemazione, cioè con impianti parziali a terra e alle pareti, senza caldane, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti alle pareti e apparecchi sanitari; è presente altresì al piano sottotetto la già riportata porta di collegamento all'U.I. di cui al sub. 6.

Relativamente all'U.I. di cui al sub. 7 che presenta il bagno al P.T. al rustico il perito quantifica la somma di € 8.000,00 utile al suo ripristino. Per il tamponamento dell'apertura a parete al P.T. di cui al sub. 6 ed il tamponamento della porta di collegamento al piano sottotetto tra i sub. 6 e sub. 7, stima la somma di € 2.000,00. Si dovrà inoltre tenere conto della non liceità attuale delle due unità immobiliari di cui ai sub. 6 e sub. 7 con particolare riferimento all'ultima pratica edilizia reperita. La pratica per la regolarizzazione andrà concordata con l'ufficio tecnico comunale tenendo conto altresì dell'attuale destinazione d'uso delle U.I. e cioè residenza a destinazione agricola. Per tali motivi il perito quantifica parametricamente ed attualmente un valore di deprezzamento delle unità immobiliari pari ad € 20.000,00.

Risulta un contratto di comodato stipulato in data 2.8.2021 e registrato in data 10.6.2022 presso l'ufficio territoriale di Brescia al n. 3480 serie 3. Del contratto non risultano comunicati gli estremi catastali, sebbene allo stato dei luoghi risulterebbe interessare il sub. 7. I sub. 5 e 6 risultano occupati dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

Confini come da elaborato planimetrico

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 115.593,75=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 86.695,32=**.

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.200,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Si segnala che gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 1.10.2019 rep. 775/2009, trascritto a Brescia il giorno 15 ottobre

2019 ai n.ri 44557/27910.

Il complesso di cui sono parte gli immobili è stato realizzato in data anteriore al 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 3015 in data 30/05/1980; tale pratica non riguarda le unità immobiliari oggetto di stima ma altro immobile facente parte della cascina “Casino delle Rose” e non oggetto di esecuzione.
- Concessione edilizia n. 3830 in data 26/06/1986 relativa alla realizzazione di nuovo porticato e sovrapposizione edificio rurale.
- Concessione edilizia n. 4741 in data 04/07/1989 relativa a lavori di ristrutturazione.

Per le due pratiche sopracitate non risultano depositate comunicazioni di fine lavori e successiva richiesta di autorizzazione all’abitabilità / agibilità.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all’aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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”.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 8 gennaio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante 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 d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), 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; si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'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.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, 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 del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 259/2022 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 259/2022 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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 € 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.

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.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. 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 **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 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.**

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; 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.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09/01/2025 al 16/01/2025, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari 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 $\frac{1}{4}$ 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 improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. 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.

È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.**

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

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 peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato