

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 294/2023
Giudice dell'esecuzione: Pres. Dott.ssa Simonetta Bruno
Professionista delegata e Custode Giudiziaria: Avv. Simona M.D. Cherubini

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.
Portale del gestore: www.garavirtuale.it

La professionista delegata Avv. Simona M.D. Cherubini

VISTA

l'ordinanza in data 15 maggio 2024, con la quale il giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Brescia l'ha delegata ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che a partire dalle ore 12:00 del giorno 29 novembre 2024 e fino alle ore 12:00 del giorno 6 dicembre 2024, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione.

Le suddette operazioni verranno svolte dalla professionista delegata nel proprio Studio sito in Brescia alla via Floriano Ferramola n. 14.

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**, 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 28 novembre 2024** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà

Appezamenti di terreni ubicati su un promontorio nel Comune di Toscolano Maderno (BS), località Vigole al termine di via Belvedere. Si segnala quanto indicato dal perito nella relazione di stima: "Come si può osservare nell'allegata documentazione fotografica

comprendente tra l'altro una fotografia panoramica ricavata dal sito google- maps l'accesso alle zone adiacenti ai terreni oggetto di pignoramento può avvenire unicamente attraverso sentieri sconnessi, uno dei quali individuabile come "Cammino di San Ercolano" che porta alla sommità del promontorio da cui si ha la visione dei sottostanti terreni, in quanto altrimenti per giungere nelle vicinanze dei medesimi sarebbe stato necessario percorrere strade private all'interno di complessi residenziali recintati, ovvero strade catastali vicinali"

Dati Catastali

Comune di Toscolano Maderno, Catasto Terreni, Foglio 9:

mapp. 1316 – sup. mq. 740 – qualità: ULIVETO – cl.3 – Rd € 2,10 – Ra € 0,76
mapp. 1914 – sup. mq. 630 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 0,39 – Ra € 0,13
mapp. 6358 – sup. mq. 4.832 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 2,99 – Ra € 1,00
mapp. 6359 – sup. mq. 2.344 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 1,45 – Ra € 0,48
mapp. 6360 – sup. mq. 724 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 0,45 – Ra € 0,15
mapp. 6361 – sup. mq. 932 – qualità: ULIVETO – cl.3 – Rd € 2,65 – Ra € 0,96
mapp. 6362 – sup. mq. 1.010 – qualità: ULIVETO. – cl.3 – Rd € 2,87 – Ra € 1,04
mapp. 6363 – sup. mq. 88 – qualità: ULIVETO – cl.3 – Rd € 0,25 – Ra € 0,09

Provenienza

- Atto di compravendita del 27.10.2006 n. 89.844 di rep. Notaio Angelo Finelli, trascritto a Salò il 13.11.2006 a n.ri 8.915/5.833.
- Atto di fusione di società per incorporazione del 15.12.2014 n. 35.729 di rep. Notaio Walter Crepaz, trascritto a Salò il 12.01.2015 ai n.ri 109/69.

Trascrizioni

Dalla relazione notarile in atti i terreni oggetto di vendita risultano interessati dalle seguenti trascrizioni:

- Atto di costituzione di vincolo del 14.02.2020 n. 239.109 di rep. Notaio Aldo Fiori, trascritto a Salò in data 09.03.2020 ai n.ri 1.433/1.049. Nella relazione notarile viene specificato che il richiamato atto prevedeva: "al Comune di Toscolano Maderno sarà ceduto il 40% della cubatura effettivamente traslata in ragione del presente atto ed il comune stesso potrà disporne secondo le modalità consentite dalle norme e dagli strumenti urbanistici vigenti. Al fine dell'utilizzo dei diritti edificatori oggetto del presente atto, la società *****(esecutata), come sopra rappresentata, asservi il terreno sopra descritto a vincolo di inedificabilità, in favore del Comune di Toscolano Maderno, per la capacità edificatoria pari a m.c. 1.000, e si obbliga nei confronti del detto Comune a non richiedere alcun titolo edificatorio, e dunque a non edificare sullo stesso, per la capacità edificatoria suddetta insistente sul medesimo terreno."
- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 14.02.2020 n. 239.109 di rep. Notaio Aldo Fiori, trascritto a Salò il 09.03.2020 ai n.ri 1.434/1.050 e rettificato con successivo atto trascritto in data 22.09.2020 ai n.ri 5.210/3.751 con cui la società esecutata ha ceduto a ***** la capacità edificatoria pari a m.c. 1.000, corrispondenti a mq. 333 SLP afferenti i terreni oggetto di vendita.
- Preliminare di compravendita del 20.10.2021 n. 16.945 di rep. Notaio Martina Tschurtschenthaler, trascritto a Salò in data 21.10.2021 ai n.ri 7.619/5.697.
- Atto di accertamento del 27.04.2022 n. 57.106 di rep. Notaio Marianna Rega, trascritto a Salò in data 05.05.2022 ai n.ri 3.135/2.393 in riferimento alla nota di cessione di diritti edificatori trascritta in data 22.09.2020 ai n. 5.210/3.751.

Con riferimento alle trascrizioni sopra richiamate invitano gli eventuali interessati ad effettuare eventuali ulteriori accertamenti con propri tecnici e legali di fiducia.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 30 agosto 2023, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

Stato di occupazione

I terreni risultano incolti e non recintati.

Situazione edilizia e urbanistica

Nella relazione di stima il perito dà atto che dal Certificato di destinazione urbanistica in atti, rilasciato dal Comune di Toscolano Maderno, i mappali oggetto di vendita ricadono in 3 diversi ambiti:

a) Zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico", indicata nella tavola 6.3 del Piano delle Regole con retino verde scuro a righe verticali, nella quale secondo il suddetto Piano "*non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia*".

b) Zona denominata "B7 ambiti collinari ad intensità media", indicata nella tavola 6.3 del Piano delle Regole con retino marrone chiaro quadrettato, nella quale secondo il suddetto Piano è ammessa edificabilità residenziale non superiore a m^2/m^2 0,30 con un ulteriore incremento non superiore a m^2/m^2 0,10 di edificabilità fondiaria da perequazione.

c) Zona denominata "servizi di progetto", indicata nella tavola 6.3 del Piano delle Regole con retino giallo crocettato, nella quale secondo l'art. 28 del suddetto Piano è prevista unicamente l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio disciplinata dal Piano dei Servizi dal cui esame alla tav. 4.1 – localizzazione servizi pubblici – e allegato di "sintesi offerta quantitativa dei servizi" (che si allegano) risulta che l'area corrispondente ai mappali retinati come sopra descritto e corrispondenti al Servizio di Progetto n° 513 è prevista "AREA A VERDE". Non è previsto pertanto alcun tipo di edificabilità

Nella relazione di stima il perito specifica altresì quanto segue:

1) Mapp. 1316 – sup. mq. 740 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata "B7 ambiti collinari ad intensità media" e parte in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico". Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona "B7 ambiti collinari ad intensità media" è di circa 150 mq mentre la restante quota parte inserita in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" è di circa 590 mq. Ciò significa che secondo il Piano delle Regole nella quota parte inserita in zona E3 boscata "*non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia*" mentre nella restante parte di mq 150 con destinazione "B7 ambiti collinari ad intensità media" è ammessa **un'edificabilità complessiva di 60 mq.**

2) Mapp. 1914 – sup. mq. 630 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO e realmente in condizione di incolto, in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato completamente in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico". Ciò significa che secondo il Piano delle Regole su questo appezzamento di terreno "*non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia*".

3) Mapp. 6358 – sup. mq. 4.832 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO e realmente in condizione di incolto, in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" e parte in zona denominata "servizi di progetto". Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in "E3 zona boscata di interesse

ambientale e paesaggistico” è di circa 3.774 mq mentre la restante quota parte inserita in zona “servizi di progetto” è di circa 1.058 mq. Ciò significa che secondo il Piano delle Regole sul presente mappale non è possibile alcuna edificazione.

4) Mapp. 6359 – sup. mq. 2.344 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO e realmente in condizione di incolto, in stato di quasi abbandono Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media”, parte in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” e parte in zona denominata “servizi di progetto” Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona “B7 ambiti collinari ad intensità media” è pari a mq 1.205; quella in zona “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” è di mq 346 e quella in zona “servizi di progetto” è pari a mq 793. Per quanto sopra illustrato secondo il Piano delle Regole il mappale risulta pertanto edificabile unicamente sulla quota parte di mq 1.205 con destinazione “B7 ambiti collinari ad intensità media” e su cui è ammessa **una superficie edificabile complessiva di mq 482.**

5) Mapp. 6360 – sup. mq. 724 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO e realmente in condizione di incolto, in stato di quasi abbandono Dal CDU risulta classificato completamente in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico”. Ciò significa che secondo il Piano delle Regole su questo appezzamento di terreno *“non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia”.*

6) Mapp. 6361 – sup. mq. 932 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto, in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media” e parte in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico. Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona “B7 ambiti collinari ad intensità media” è pari a mq 545; quella in zona “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” è di mq 387. Per quanto sopra già specificato secondo il Piano delle Regole il mappale risulta edificabile unicamente sulla quota parte di mq 545 con destinazione “B7 ambiti collinari ad intensità media” su cui è ammessa **una superficie edificabile complessiva di mq. 218.**

7) Mapp. 6362 – sup. mq. 1.010 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto, in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media” e parte in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico. Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona “B7 ambiti collinari ad intensità media” è pari a mq 357; quella in zona “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” è di mq 653. Pertanto, come già specificato per gli altri mappali ricadenti nelle medesime classificazioni, secondo il Piano delle Regole il mappale risulta edificabile unicamente sulla quota parte di mq 357 con destinazione “B7 ambiti collinari ad intensità media”, su cui è ammessa **una superficie edificabile complessiva di mq 142.**

8) Mapp. 6363 – sup. mq. 88 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto, in stato di quasi abbandono Dal CDU risulta classificato completamente in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media” Per quanto sopra illustrato il mappale risulta edificabile per **una superficie edificabile complessiva di mq 35**

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.

L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85 e successive in materia.

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

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

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE euro 377.000,00=.

OFFERTA MINIMA euro 282.750,00=.

RILANCIO MINIMO euro 4.000,00=

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT 09 C 05696 11202 000005072X26

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 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 occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della custode giudiziaria, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. La custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 10 cpc. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.
Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo assolta mediante pagamento digitale, è **irrevocabile** ai sensi dell'art, 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

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

(1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail.

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

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

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

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

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) il referente della procedura;

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

- h)** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i)** l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO 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.

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [mail info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) - oppure contattare il numero 0586.20141.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente, a pena di inammissibilità della stessa, 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, serve anche la traduzione asseverata in italiano dell'atto 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 necessario, 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.
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- copia della contabile di avvenuto pagamento comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre la data e l'ora di inizio dell'udienza di vendita telematica, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI BRESCIA – PROC. ES. IMMOBILIARE RGE 294/2023" al seguente IBAN: IT 09 C 05696 11202 000005072X26.**

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e 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 sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente con modalità telematiche**, 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".

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

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

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ESAME DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

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***.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla professionista delegata nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La professionista delegata 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 alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica ***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 in caso di offerta valida.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide: si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio 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 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

La delegata 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 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 $\frac{1}{4}$ 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.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, c.p.c., comma 3, o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la fissazione di un 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 il residuo prezzo, corrispondente al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a intestato a **“Proc. Es. Immobiliare RGE 294/2023”**.

E' prevista la possibilità per gli 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

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo alla professionista Delegata, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto. Successivamente, sarà la professionista delegata ad effettuare il pagamento a favore del creditore fondiario nella misura dell'80% del prezzo versato.

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, nonché ogni altra imposta o tassa richiesta ai fini del trasferimento dell'immobile e della trascrizione sui registri immobiliari, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dalla

professionista stessa. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.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.

AGEVOLAZIONI FISCALI

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

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

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con la custode Avv. Simona Maria Domenica Cherubini, con studio in Brescia, via Floriano Ferramola 14; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile" **almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita.** Non verranno prese in considerazione richieste di visita pervenute oltre il predetto termine o effettuate mediante una modalità diversa da quella indicata nel presente avviso di vendita. La custode procederà a fissare l'appuntamento per la visita secondo il calendario dalla stessa stabilito.

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 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 e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio della professionista delegata
tel. 0302403170 – email: cherubini.simona@gmail.com

Brescia, 27 settembre 2024

La professionista delegata
Avv. Simona M.D. Cherubini
Simona M.D. Cherubini