

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
N. SIGE 103/2023**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO**

Soggetto specializzato alla vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Gestore della vendita: Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia

Portale del Gestore: <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>

Udienza di vendita: inizio gara 14 gennaio 2025, ore 15:00

termine gara 15 gennaio 2025, ore 15:00

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia, quale Soggetto incaricato alla vendita attese l'autorizzazione 23.6.2023 del Giudice dell'Esecuzione Penale del Tribunale di Brescia, dott. Marco Vommaro, e la delega 3.8.2023, pone in vendita i seguenti beni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare in **Brescia, viale della Stazione n.33.**

Trattasi di appartamento al piano quarto con soffitta al piano ottavo all'interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio EUROPA B"), situato di fronte alla stazione centrale di Brescia.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia, alla sezione urbana SNA, foglio 27, mappale 1871, subalterno 34, zona censuaria 2, Cat. A/2, Classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale 140 mq e totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 929,62, oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, un bagno per la zona giorno ed uno per la zona notte, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto e balcone esterno. L'accesso all'appartamento è garantito da scala in comune con le altre unità immobiliari e da un piccolo ascensore (capienza tre persone). Al Piano ottavo (sottotetto) vi è un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo con accesso da scale e disimpegno comuni.

Per quanto riguarda i sistemi impiantistici l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posizionato nella cucina, il riscaldamento dei locali è fornito da convettori ad aria calda posizionate nelle singole stanze (i bagni sono dotati di scaldasalviette) alimentati da impianto di riscaldamento centralizzato. L'unità immobiliare è dotata inoltre di aria condizionata con la ventilante posizionata

esternamente sul balcone esclusivo. Il fabbricato nel suo complesso è ben curato e mantenuto.

Il perito precisa che *“nella consistenza delle sopraindicate porzioni di fabbricati è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall’art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell’intero fabbricato.”*

Provenienza

Detti beni sono pervenuti al Demanio dello Stato di forza di sentenza di confisca dei beni della Corte di Appello di Brescia in data 13.1.2016, irrevocabile dall'8.2.2019, con cui è stata disposta la confisca dei beni dell'imputato: tale sentenza di confisca è stata trascritta il 25.5.2022 a Brescia al R.G. 23783 ed al R.P. 16093.

Stato di occupazione degli immobili

L'appartamento e la soffitta sono liberi e custoditi dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale

Il perito incaricato il 22.12.2023 ha dichiarato che *“l’immobile è stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967 e il comune di Brescia alla richiesta di accesso agli atti non ha fornito nessun documento antecedente tale data”*.

Il perito ha così solo visionato:

“- Comunicazione di inizio attività in data 14/10/1996 prot. 003296 per opere interne che non hanno inciso sui parametri urbanistici e sulle volumetrie ne hanno mutato la destinazione d’uso. Presentata comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite con lettera raccomandata ricevuta al protocollo del comune di Brescia in data 15/07/1998. Da tale comunicazione si apprende che i lavori sono stati ultimati completamente in data 29/06/1998.”

In ordine alla **CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI** il perito ha così concluso: *“Alla luce di quanto sopraesposto, relativamente alla conformità urbanistica delle porzioni di fabbricato oggetto di indagine, si può concludere quanto segue:*

l’appartamento risulta conforme a quanto presentato in data 14/10/1996.”

Il tutto come meglio identificato e descritto nella PERIZIA ESTIMATIVA 22.12.2023 del geom. Tiziano Moreschi allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando e alla quale si rimanda per una più dettagliata descrizione degli immobili.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Dalla relazione notarile ipotecaria e catastale 24.1.2024 del notaio Fabio Cosenza di Sasso Marconi (BO) agli atti risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

- a) iscrizione n.19974/4499 del 22.4.2003 di ipoteca volontaria, rinnovata il 22.3.2023 a n.12260/1828;
- b) trascrizione n.31369/19037 del 8.7.2008 di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (diritto di abitazione per la durata di 7 anni);
- c) iscrizione n.42941/7349 del 13.12.2012 di ipoteca giudiziale;
- d) trascrizione n.13907/9486 del 2.5.2014 di decreto di sequestro preventivo ex art. 321 cpp, rettificata il 2.7.2014 a n.21201/14297;
- e) iscrizione n.23077/4391 del 20.5.2022 di ipoteca giudiziale;
- f) trascrizione n.23783/16093 del 25.5.2022 di sentenza di confisca beni.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 23.1.2024.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 23.1.2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

Non appena il bene immobile posto in vendita verrà trasferito a parte aggiudicataria il Giudice dell'Esecuzione Penale del Tribunale di Brescia emetterà apposito provvedimento con cui disporrà la cancellazione dei predetti gravami descritti ai paragrafi a), c), d) ed e).

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Offerta

Offerta Minima: **€ 274.000,00**

Rilancio Minimo Obbligatorio: **€ 3.000,00**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia propone la cessione del lotto predetto secondo la seguente procedura.

- Chi risulterà aggiudicatario definitivo dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e necessario al trasferimento del bene e successivamente seguire le istruzioni impartite dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia ovvero dal soggetto specializzato alla vendita.

- Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione Penale può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice dell'Esecuzione Penale ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni, così come sopraindicato.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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 o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o 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.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto, esclusi i 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.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito ivgbrescia.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione

dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito ivgbrescia.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 030 348410.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita indicata a pagina 1 del presente avviso.

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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del Soggetto specializzato alla vendita;
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base a pena inammissibilità dell'offerta;
- 8.l'importo totale versato a titolo di cauzione;
- 9.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11.l'indirizzo della casella di posta elettronica per ricevere le comunicazioni previste;
- 12.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 degli importi della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto dei bonifici;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario di una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sul conto corrente aperto presso Crédit Agricole Italia S.p.A.

IBAN: **IT42K0623011203000015428012**

beneficiario: **N. SIGE 103 2023 - TRIBUNALE DI BRESCIA**

causale: **cauzione - lotto**

Il bonifico 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'eventuale offerta pervenuta priva di tale accredito sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico 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 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 all'indirizzo <http://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 <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sotto indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgbrescia.fallcoaste.it/>.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 1 (UNO) giorno, con inizio a decorrere dalla data ed orario dell'Udienza di vendita e termine alla stessa ora del giorno seguente, così come indicato alla pagina 1 del presente avviso di vendita.

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 soggetto specializzato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al termine dell'eventuale 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.

SALDO DEL PREZZO

In ogni caso ogni definitiva determinazione circa la cessione dei beni in questione sarà soggetta all'autorizzazione degli organi della procedura. Ove gli organi della procedura autorizzino la cessione, verrà dato corso da parte del soggetto specializzato al trasferimento dei beni aggiudicati. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, al netto della cauzione, ed ogni altro onere inerente alla vendita direttamente al soggetto specializzato alla vendita entro il termine improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, seguendo le istruzioni che gli verranno impartite dallo stesso soggetto specializzato al fine di conseguire il trasferimento.

L'aggiudicatario potrà procedere al pagamento del saldo prezzo anche mediante ricorso a mutuo contestuale al trasferimento del lotto.

Eseguito il trasferimento e riscosso interamente il prezzo, si procederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul lotto, così come sopraindicato.

Si precisa che il dell'Esecuzione Penale può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Sono a carico dell'aggiudicatario del lotto le imposte dovute, i diritti d'asta e le spese sostenute (compresa la custodia) per la realizzazione e la gestione della relativa procedura d'asta nella misura che verrà indicata e tutti i costi di trasferimento. I suddetti importi saranno comunicati al più presto all'aggiudicatario e dovranno essere versati almeno 10 giorni prima del trasferimento e le prove degli avvenuti versamenti dovranno essere fornite al soggetto specializzato entro il medesimo termine.

Con la partecipazione alla gara gli offerenti dichiarano di essere a conoscenza di tutto quanto riguarda i beni immobili oggetto delle vendite all'asta di cui alla presente istanza e di avere preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le norme, le condizioni, i termini e le informazioni riportate nel presente documento e nei documenti ivi richiamati.

*** **

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.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare i lotti prenotando la visita telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per ulteriori informazioni contattare direttamente il soggetto specializzato alla vendita Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia al tel. 030 348410 e/o visitando il sito internet www.ivgbrescia.com.

PUBBLICITA'

1) Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, su www.fallcoaste.it, www.asteannunci.it e www.ivgbrescia.com, unitamente all'elaborato peritale, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie;

2) Notifiche di legge;

3) Oltre ad eventuale ulteriore pubblicità a discrezione degli organi della procedura.

Brescia, 22 ottobre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia