

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudizio di divisione endoesecutiva n. 1389/2024 R.G.E.

Nella Procedura Esecutiva R.G.E. 572/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO

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

Portale del Gestore: www.spazioaste.it;

Custode: Avv. Maria Elena Poli (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

*** * ***

La sottoscritta Avv. Maria Elena Poli, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 19 settembre 2024, 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 8 gennaio 2025 alle ore 10.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena Proprietà

= in Comune di Gargnano (BS), Fraz. Bogliaco, Via Trento n. 25:

Appartamento con giardino esclusivo, cantina e posto auto parte del condominio denominato "Il Patio", censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 62, Sez. GAR

- Mapp. 6431, sub. 534, Z.C. 1, p. S1-T, cat. A/2, cl. 6, 4 vani, R.C. Euro 785,01.

- Mapp. 6431, sub. 544, Z.C. 1, p. S1, cat. C/6, cl. 5, 13 mq, R.C. Euro 44,98.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Da perizia si rileva che l'immobile ricade in ambito sottoposto a tutela ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) con vincoli apposti da:

- art. 136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (ex L. 1497/39), apposto con D.M. 15.03.1958,

- art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004 "Aree tutelate per legge" (ex L. 431/85) relativamente alle lett. b) e f).

L'immobile ricade anche nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, poi abrogata e ricompreso nella L.R. 16/2007 (Legge quadro sulle aree protette), dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta

Regionale 1 Agosto 2003 – n. 7/13939 (primo supplemento straordinario del 9 Settembre 2003 al B.U.R.L. n. 37/2003); l'immobile per il sistema Ambientale del Parco ricade in "ambito a potenzialità ecologica diffusa".

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici e le planimetrie catastali il perito ha rilevato le seguenti difformità:

1) Appartamento

- Non è presente la camera provvista di portafinestra con affaccio sul giardino privato, rappresentata nell'ultima pratica edilizia e nelle planimetrie;
- non è presente l'antibagno rappresentato nell'ultima pratica edilizia e nelle planimetrie;
- il locale indicato come "ripostiglio" viene utilizzato come camera, pur non possedendo i requisiti aereo-illuminanti richiesti dalla norma per le camere;
- il soggiorno-cucina ha dimensioni molto maggiori rispetto a quelle previste in quanto la superficie della camera e dell'antibagno è stata inglobata in quella del soggiorno-cucina.

Si evidenzia inoltre che il valore del rapporto aeroilluminante (RAI) riportato nelle piante è stato calcolato considerando una forma rettangolare dei due serramenti presenti, mentre essi presentano superiormente una forma ad arco e pertanto hanno una superficie finestrata utile differente.

Il perito precisa che le difformità riscontrate relativamente all'appartamento non risultano essere sanabili e pertanto la regolarizzazione dell'unità abitativa presuppone la realizzazione di opere di regolarizzazione e la presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso i pubblici uffici.

2) Cantina

- la cantina posta al piano interrato presenta un'altezza interna di 2,80 m mentre nell'ultima pratica edilizia e nelle planimetrie viene indicata un'altezza di 2,90 m.

3) Posto auto

- il posto auto collocato al piano interrato presenta un'altezza interna di 2,80 m mentre nell'ultima pratica edilizia e nelle planimetrie viene indicata un'altezza di 2,90 m.

In merito alla sanabilità della difformità riscontrata relativa alla minore altezza interna della cantina e del posto auto ubicati al piano interrato rispetto a quanto autorizzato, si sottolinea che tale difformità coinvolge l'intero fabbricato condominiale, evidenziando che il piano interrato è sottoposto al rilascio del Certificato di prevenzione incendi da parte dei Vigili del fuoco; pertanto una valutazione in merito alla sua regolarizzazione necessita di un maggiore approfondimento.

Le spese per il ripristino e la regolarizzazione sono già stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che:

1) servitù ENEL trascritta a Salò il 26.04.2000 ai nn. 2305/1632 e 2306/1633, derivante da atto Notaio Casini del 31.03.2000 Rep. n°16209/3804.

2) Convenzione in data 16.03.1998 Rep.1656 segretario comunale di Gargnano ed in data 11.06.1999 Rep.1678 medesimo segretario comunale, con cui si stipulava con il Comune di Gargnano, fra l'altro, accordi in merito alle opere di urbanizzazione;

3) vincolo irrevocabile di pertinenzialità costituito con atto di compravendita Notaio Tratter del 10.04.2002 Rep. n°149457, in adempimento di quanto previsto dall'art.3 del predetto atto in data 11.06.1999 Rep.1678 Segretario comunale di Gargnano, del posto auto censito con il sub.544 nei confronti dell'abitazione di cui al sub.534 del mapp.6431. In detto atto di compravendita la parte acquirente, si obbligava nei confronti del Comune di Gargnano, a non cedere, per nessun titolo, la proprietà del precitato garage disgiuntamente dalla cessione della rispettiva unità immobiliare principale predetta, mantenendo così il vincolo pertinenziale dei corpi di fabbricato (posto auto e fabbricato principale).

Alla data della perizia risultavano spese condominiali insolute per Euro 1.856,81.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 223.794,37=

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

Rilancio minimo di gara: Euro 2.300,00.

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.

Il tutto come pervenuto alla parte eseguita in forza di:

- Atto di compravendita in data 10 aprile 2002 n. 149437 di rep. Notaio Tratter, trascritto a Salò il 7 giugno 2002 ai nn. 3553/2622 – 3554/2623;
- Decreto di trasferimento in data 10 marzo 2021 n. 1304/2016 del Tribunale di Brescia, trascritto a Salò il 1 aprile 2021 ai nn. 2141/1524;
- Atto di compravendita in data 25 maggio 2021 n. 116306/46081 di rep. Notaio

Mistretta, trascritto a Salò il 22 giugno 2021 ai nn. 4476/3316;

L'immobile risulta edificato e in seguito ristrutturato in forza di:

- Licenza edilizia PE n°26/1969 - prot.n°22/1969 rilasciata il 18.11.1969

- Concessione edilizia PE n°132/97 - prot.n°2226 rilasciata il 19.03.1998

Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione e cambio d'uso da industriale a residenziale del fabbricato originario.

- Concessione edilizia PE n°233/98 - prot.n°6882 rilasciata il 26.07.1999 variante alla Concessione edilizia precedente PE n°132/97.

- Concessione edilizia PE n°176/99 - prot.n°10574 rilasciata il 10.12.1999 variante alla Concessione edilizia PE n°132/97 ed alla Concessione edilizia PE n°233/98.

- Certificato di abitabilità a seguito di domanda presentata il 27.01.2000 prot. n°671. Tale certificato di abitabilità rilasciato l'11.03.2003 è relativo alle pratiche edilizie PE n°132/97, PE n°233/98 e PE n°176/99.

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.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nell'ottobre 2024. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

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 reindirizzato, 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 7 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;
- 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 minorenni, 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 Endoesecutiva n. 1389/2024 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Divisione n. 1389/2024 R.G., 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 08/01/2025 al 15/01/2025, 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 sul sito internet 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