

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 291/2023**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera**  
**Custode Giudiziario: Dott. Emanuele Bianchetti**  
**Professionista Delegato: Dott. Emanuele Bianchetti**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 291/2023**  
**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

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

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

\*\*\*

Il sottoscritto **dott. Emanuele Bianchetti**, con studio in Brescia (BS), via Padova n. 11, presso cui è domiciliato, quale Professionista Delegato alla vendita con provvedimento del 16 aprile 2024, con il quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha incaricato *ex art. 591 bis c.p.c.* al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della nel procedura esecutiva in epigrafe,

**AVVISA**

che, a suo ministero, il giorno **20 dicembre 2024 ore 12:00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **si procederà alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, **tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, ed alla quale si rinvia, che viene venduto a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia; gli offerenti dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** (Astalegale.net S.p.a.), accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

**FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto **sino alle ore 12:00 del giorno 19 dicembre 2024 (giorno antecedente alla vendita)** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO NR. 2**

**PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo base: Euro 293.000,00**

**Offerta Minima: Euro 219.750,00**

**Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00=**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto da versarsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura ES IMM 291/2023 BIANCHETTI con IBAN IT80G0333211200000002413408**

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

**>Ubicazione degli immobili**

In Comune di Piancogno (Bs), Località Saletti

**>Identificativi catastali**

Terreni facenti parte di un piano di lottizzazione che non permettono una divisibilità.

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 846 Seminativo arborato Classe 1 mq. 2.190 R.D. €. 11,31 R.A. €. 6,22

Comune di Piancogno - Sezione Saletti - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 52 Seminativo Classe 1 mq. 2.030 R.D. €. 9,44 R.A. €. 5,77

**>Diritti oggetto di vendita**

Quota 1/1 di proprietà

**>Descrizione sintetica degli immobili**

Terreni in parte edificabili ed in parte agricoli. Il perito precisa che i terreni consistono in due lotti di terreno vicini tra loro. Il perito precisa che i terreni di cui al lotto 2 si presentano a prato con giacitura pianeggiante; il mappale 846 ha superficie catastale di mq. 2.190, mentre il mappale 52 ha superficie catastale di mq. 2.030. Gli stessi sono edificabili e, insieme ad altri mappali, fanno parte di un piano attuativo residenziale. Il perito rileva che il mappale 52 è accessibile dalla strada comunale mentre il mappale 846 non ha accesso diretto dalla strada ma impone il passaggio prima sul terreno mappale 52 e poi su lotto di altra proprietà.

**>Stato occupazione degli immobili**

Il perito estimatore dichiara che non risultano registrati contratti di locazione.

**>Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito estimatore segnala che a seguito di domanda di accesso ai documenti amministrativi formulata al Comune di Piancogno in data 01/02/2024, il Tecnico Comunale ha prodotto, per gli immobili oggetto di perizia relativi al lotto nr. 2, la documentazione edilizia relativamente alla richiesta di attuazione del piano urbanistico in zona abitativa "P.A.R. 1" per il quale erano previste capacità edificatorie, standard da cedere e da monetizzare riportate nell'allegato nr. 25 e conteggiate nell'elaborato grafico di richiesta di attuazione del comparto di cui all'allegato nr. 28.

Il perito segnala che dal punto di vista urbanistico nel Comune di Piancogno è vigente il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 22 del 15/04/2011. Con riferimento a tale strumento urbanistico e come confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piancogno in data 26/01/2024 Prot. 806, i terreni oggetto della presente relazione rientrano nelle zone di seguito specificate: - Mappale 846: parte in zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 1) e parte in zona "ER agricole vincolate a rispetto dell'abitato"; dalla scheda urbanistica del P.A.R. 1 allegata al PGT risulta che la porzione rientrante in tale comparto ha una superficie di mq. 845; - Mappale 52: zona "C1 di espansione convenzionata" (P.A.R. 1). Tali terreni rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004. Come sopra definito per le porzioni ricadenti nel piano attuativo residenziale P.A.R. non è ammessa l'edificazione in forma diretta ma subordinata a preventiva approvazione del Piano Attuativo e relativa convenzione. Tale Piano Attuativo Residenziale P.A.R. 1 è definito da una scheda dettagliata nel Piano di Governo del Territorio che racchiude l'indicazione delle particelle interessate al comparto di trasformazione, le loro superfici, gli indici fondiari, i volumi realizzabili nel comparto, le aree standards da cedere o monetizzare ed il verde pubblico previsto all'interno del comparto.

**>Situazione catastale**

Sulla rispondenza catastale il perito dichiara nulla da segnalare

**> Formalità, vincoli oneri rilevanti**

Il perito segnala che i terreni di cui al lotto 2 fanno parte del Piano Attuativo Residenziale P.A.R. 1 per il quale non è ammessa l'edificazione in forma diretta ma subordinata a preventiva approvazione del Piano Attuativo e relativa convenzione e che i terreni rientrano nelle aree

soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Gravami come da perizia di stima agli atti che si richiama integralmente. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali **statuiscono alla data del 16.06.2023**, 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.

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

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.

**Si rimanda, anche per quanto non indicato nel presente avviso, come integralmente richiamata, alla perizia di stima ed ai relativi allegati, nonché agli atti di provenienza, di cui l'offerente mediante la partecipazione alla gara assume l'integrale presa visione. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.**

\*\*\*

### **LOTTO NR. 3**

#### **PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo base: Euro 38.000,00**

**Offerta Minima: Euro 28.500,00**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00=**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto da versarsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura ES IMM 291/2023 BIANCHETTI con IBAN IT80G0333211200000002413408**

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

#### **>Ubicazione degli immobili**

In Comune di Piancogno (Bs), Località Saletti

#### **>Identificativi catastali**

Comune di Piancogno - Sezione Piancogno - Catasto terreni - Foglio 1

- Mappale 5475 Seminativo arborato Classe 1 mq. 12 R.D. €. 0,06 R.A. €. 0,03

- Mappale 855 Seminativo arborato Classe 1 mq. 292 R.D. €. 1,51 R.A. €. 0,83

- Mappale 5473 Seminativo arborato Classe 1 mq. 538 R.D. €. 2,78 R.A. €. 1,53

- Mappale 6211 Seminativo arborato Classe 1 mq. 1.684 R.D. €. 8,70 R.A. €. 4,78

#### **>Diritti oggetto di vendita**

Quota 1/1 di proprietà

#### **>Descrizione sintetica degli immobili**

Il perito segnala che i mappali 5475, 855 e 5473 sono accessibili dalla strada comunale e gli ultimi due sono adiacenti alla ferrovia Brescia-Iseo-Edolo mentre il mappale 6211 non ha un accesso diretto dalla strada ma impone il passaggio su terreni di altra proprietà. Il perito segnala che i terreni sono agricoli e si presentano a prato con giacitura pianeggiante; i mappali 5475, 855 e 5473, rispettivamente hanno una superficie catastale di mq. 12, mq. 292 e mq. 538 mentre il mappale 6211 ha superficie catastale di mq. 1.684.

#### **>Stato occupazione degli immobili**

Il perito estimatore dichiara che non risultano registrati contratti di locazione.

#### **>Situazione edilizia e urbanistica**

Il perito segnala che trattandosi di terreni nel medesimo comune di Piancogno del Lotto nr. 2, si rimanda a quanto specificato in perizia relativamente al vigente Piano di Governo del Territorio e al Certificato di Destinazione Urbanistica citato secondo i quali i terreni del lotto 3 rientrano nelle zone di seguito specificate:  
- Mappali 5475, 855, 5473 e 6211: in zona "ER agricole vincolate a rispetto dell'abitato". I suddetti terreni rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

**> Situazione catastale**

Sulla rispondenza catastale il perito dichiara nulla da segnalare.

**> Formalità, vincoli oneri rilevanti**

Il perito segnala che i terreni di cui al lotto 3 rientrano nelle aree soggette a tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 142 lettera "c" (corsi d'acqua) del D.Lgs n. 42 del 22/01/2004.

Gravami come da perizia di stima agli atti che si richiama integralmente. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali **statuiscono alla data del 16.06.2023**, 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.

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

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.

**Si rimanda, anche per quanto non indicato nel presente avviso, come integralmente richiamata, alla perizia di stima ed ai relativi allegati, nonché agli atti di provenienza, di cui l'offerente mediante la partecipazione alla gara assume l'integrale presa visione. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.**

\*\*\*

**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 il mandato. 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 da intendersi richiamata e trascritta di cui l'offerente mediante partecipazione alla gara dichiara integrale presa visione.
- 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 D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù

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

- e) La vendita forzata, ex art. 2922 c.c., 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 del custode giudiziario, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario al Custode, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, cpc come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. 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 urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.
- i) È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M Sviluppo Economico n. 37/2008.
- j) 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.

\*

### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
- presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica

saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

\*

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

**Con esclusione dei debitori esecutivi e degli altri sottesi per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. Del DM 32/15.**

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c.

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 con modalità telematica secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dal disposto dell'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.**

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso), dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica**, 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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**, da tutti gli offerenti, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate

entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

\*

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

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

1. L'indicazione dei dati identificativi dell'offerente. In caso di offerente persona fisica: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta e l'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante; l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri). **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.
2. l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

9. il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
10. l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
14. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

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

Pagamento del bollo:

**L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica**, 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 sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Dichiarazione di residenza ed elezione di domicilio:

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed 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.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

\*

**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.

\*

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

**All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M) primi di elementi attivi:**

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente: copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione,



da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se l’offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se il soggetto offerente è coniugato, copia dell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge 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; in caso di matrimonio contratto all’estero, serve anche copia dell’atto di matrimonio con traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio e l’atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento; per i cittadini stranieri serve anche la dichiarazione del/degli offerente/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso/i offerente/i, fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d’identità e del codice fiscale;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e comunque del documento da cui risultino i poteri di rappresentanza ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza, nonché un documento di identità del o dei rappresentanti legali. La visura camerale deve essere aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell’offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all’offerta una copia conforme dell’atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l’accettazione della carica). In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- per le società straniere è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell’autocertificazione;
- se l’offerta è formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- l’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c..

\*

**CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con le seguenti modalità:

- PER IL LOTTO NR. 2

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi "ES IMM 291/2023 BIANCHETTI versamento cauzione Lotto 2" sul seguente IBAN  
IT80G033321120000002413408

- PER IL LOTTO NR. 3

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi "ES IMM 291/2023 BIANCHETTI versamento cauzione Lotto 3" sul seguente IBAN  
IT80G033321120000002413408

\*

**In ogni caso, per il Lotto 1, per il Lotto 2 e per il Lotto 3, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, **con la precisazione che copia della contabile di avvenuto pagamento con indicazione del numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza.** ATTENZIONE: Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura PER LO SPECIFICO LOTTO, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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 il termine di presentazione dell'offerta, 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.

\*

### **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. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

\*

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

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

Il professionista delegato 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.

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

All'udienza il Professionista Delegato: a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, anche in ordine ai poteri di rappresentanza; b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione di cui in appresso, effettuando una verifica del CRO fornito; c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando eventualmente aperta la gara asincrona in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nell'avviso di vendita.

Se l'**unica offerta** valida è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione ex articolo 588 c.p.c. al prezzo almeno pari a quello base; 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una serie possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando

**La gara si svolgerà con modalità asincrona mediante rilanci e avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il 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 (o nei periodi) del prolungamento. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Il professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al miglior offerente entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, stilando apposito verbale.

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

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

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

a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;

b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di 1/4 al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

\*

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare, a pena di decadenza e perdita della cauzione, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, nel rispetto delle seguenti modalità:

• **PER IL LOTTO NR. 2**

**a mezzo bonifico bancario sul conto corrente "ES IMM 291/2023 BIANCHETTI" sul seguente IBAN IT80G0333211200000002413408**

• **PER IL LOTTO NR. 3**

**a mezzo bonifico bancario sul conto corrente "ES IMM 291/2023 BIANCHETTI" sul seguente IBAN IT80G0333211200000002413408**

\*\*\*

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, nel rispetto delle modalità sopra indicate. L'aggiudicatario, ai fini dell'indica-

zione sul decreto di trasferimento, dovrà indicare al professionista delegato il contratto di finanziamento e l'atto di costituzione della garanzia ipotecaria di primo grado costituita sull'immobile oggetto di vendita.

È prevista la possibilità agli 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](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it)

Ove il creditore procedente 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, ove ne sussistano i presupposti, troverà applicazione l'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385 e l'aggiudicatario dovrà comunque corrispondere la parte del prezzo che sarà all'uopo indicata dal Professionista delegato direttamente sul conto corrente della procedura esecutiva entro il termine massimo di deposito del saldo prezzo.

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

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

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, 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 (salvo conguagli), come verrà quantificato dal professionista stesso.

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare l'ammontare dell'iva, ove dovuta, sul 12% del prezzo offerto.

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231: il professionista delegato verificherà l'assolvimento di detto onere ai sensi dell'art. 586, comma primo, c.p.c.;

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del Professionista per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

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

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare 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.

\*\*\*

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Per la visita agli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

\*\*\*

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 del presente avviso, dell'ordinanda di vendita, dell'ordinanza integrativa di vendita, delle perizie di stima pubblicate e relativi allegati, nonché di ogni ulteriore documentazione pubblicata unicamente all'avviso di vendita;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

\*\*\*

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del 1° comma dell'art. 490 mediante:

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

**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 relativi allegati) e nell'ordinanza di delega.**

\*\*\*

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, all'ordinanza integrativa di vendita emessa dal Giudice, alle perizie di stima pubblicate sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 030.221493 – email: [procedure@studiobianchettistp.it](mailto:procedure@studiobianchettistp.it).

Brescia, li 30 novembre 2024

**Il Professionista Delegato**  
Dott. Emanuele Bianchetti