

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
N. SIGE 460/2021**

**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 23 gennaio 2025, ore 14:00

termine gara 24 gennaio 2025, ore 14:00

\*\*\*\*\*

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia, quale Soggetto incaricato alla vendita attese l'autorizzazione 21.3.2022 del Giudice dell'Esecuzione Penale del Tribunale di Brescia, dott. Andrea Gaboardi, e la delega 18.8.2023, pone in vendita i seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di una unità immobiliare in Comune di **Castelcovati (BS)**, via **Sandro Pertini n.10**, così come localizzata dal perito incaricato nella *PERIZIA ESTIMATIVA* in data 26.2.2024.

Trattasi di appartamento al piano terra all'interno di un condominio di maggiori dimensioni (denominato condominio Pertini").

Il tutto è censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castelcovati (BS), via Sandro Pertini, Piano T, alla **Sezione Urbana NCT, foglio 4**,

**- particella 207, subalterno 6, Cat. A/2, Classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale totale 49 mq e totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 178,18;**

l'unità predetta ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 4, particella 207, subalterno 1 (Bene Comune Non Censibile);

- Foglio 4, particella 207, subalterno 2 (Bene Comune Non Censibile);

oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniale e cortile esterno in parte pavimentato con piastrelle e in parte con piastre in cls 40x40. L'accesso all'appartamento è garantito sia da scala/ingresso in comune con le altre unità immobiliari che da un cancelletto che dal cortile esclusivo da direttamente su via Sandro Pertini. Per quanto riguarda i sistemi impiantistici sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria sono forniti da caldaietta posizionata

in cucina. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di efficientamento energetico ai sensi D.L. 34/2020 convertito in legge 77/2020 (ecobonus 110%). Per quanto riguarda tale intervento i lavori sulle parti comuni (interventi trainanti) sono stati completati, per quanto riguarda i lavori relativi alla parte privata (interventi trainati) che riguardavano la sostituzione dei serramenti e della caldaia non sono stati eseguiti. L'unico intervento sull'impianto di riscaldamento è stata l'installazione di nuovo tubo per l'esalazione dei fumi della caldaia a condensazione.

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 del Tribunale di Brescia in data 19.9.2017, parzialmente riformata *quoad poenam* con sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Brescia il 16.4.2018, irrevocabile dal 3.7.2018, con cui è stata disposta la confisca dei beni dell'imputato: tale sentenza di confisca è stata trascritta il 10.6.2019 a Brescia al R.G. 25927 ed al R.P. 16247.

### **Stato di occupazione degli immobili**

L'appartamento è libero e custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia.

### **Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale**

Il perito incaricato il 26.2.2024 ha dichiarato che:

#### *“- CONFORMITA' CATASTALE*

*In base a quanto rilevato si riscontra la conformità catastale in quanto la planimetria presentata in data 04/05/2001, causale “costituzione” (allegata in copia), prot. 174864, risulta conforme allo stato dei luoghi.*

#### *- SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE*

*Riguardo alla situazione urbanistico edilizia degli immobili da stimare, secondo le informazioni fornite presso l'ufficio tecnico del comune di Castelvoti si osserva:*

#### *STRUMENTO URBANISTICO – NORME URBANISTICHE DI ZONA*

*Si deve anzitutto premettere che, attualmente, nel comune di Castelvoti è in vigore il P.G.T. approvato con delibera n° 48 del 26/11/2011.*

#### *ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE*

*Dall'esame delle pratiche edilizie relative alle porzioni di fabbricato oggetto di stima si è rilevato quanto segue:*

*Appartamento sez NCT FG. 4 mappale 207 sub 6,*

- Concessione edilizia n° 3289 del 11/12/1998
- Dia n° 3524 del 24/04/2001 per variante in corso d'opera a C.E. 3289/98
- richiesta certificato di agibilità in data 16/10/2011 prot. 8370
- DIA n° 4031 del 21/12/2005 per formazione di nuovo accesso pedonale
- CILAS 5713 prot. 17241 del 25/11/2022 per lavori di efficientamento energetico

**- CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI, CONCLUSIONI.**

*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 autorizzato.*

**- SPESE CONDOMINIALI**

*Per quanto riguarda le spese condominiali è da segnalare che l'appartamento fa parte del Condominio "Pertini" c.f. 91035350171, per una quota millesimale di 31,771, amministrato dalla ..... con sede in Chiari Via Monticelli n ° 2/D. Da precisare che la ditta costruttrice fino all'anno 2023 compreso si è fatta carico delle spese condominiali ad eccezione delle spese dell'amministratore, della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale. Pertanto dal riparto consuntivo delle spese risultano in carico all'unità immobiliare spese condominiali insolute di €. 390,06 per l'anno 2023. Per quanto riguarda l'anno 2024 non è stato predisposto nessun riparto preventivo."*

Il tutto come meglio identificato e descritto nella PERIZIA ESTIMATIVA 26.2.2024 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 3.10.2024 del notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni (MI) agli atti della procedura risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risulta la seguente formalità:

a) trascrizione n.25927/16247 del 10.6.2019 di sentenza di confisca beni.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 3.10.2024.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 3.10.2024 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 di eventuali gravami da cancellare.

### **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

### **Offerta**

Offerta Minima: € 57.500,00

Rilancio Minimo Obbligatorio: € 1.000,00

## **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](http://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](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](http://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: inizio gara, 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: **IT95V0623011203000015428820**  
beneficiario: **N. SIGE 460 2021 - 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](http://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](http://www.fallcoaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e

[www.ivgbrescia.com](http://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, 4 novembre 2024

Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia