

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 541/2023 R.G.E**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** **I ESPERIMENTO**

**Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**

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

**Custode e Delegato alla Vendita: Dott.ssa Paola Inverardi**

(e-mail: [paola.inverardi@faglia.it](mailto:paola.inverardi@faglia.it), tel. 0302807671)

La sottoscritta Dott.ssa Paola Inverardi, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ex art. 591 bis c.p.c. in data 1/10/2024 nel procedimento esecutivo n. **541/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **22 gennaio 2025 alle ore 12:00**, presso lo Studio del Dott. Faglia in cui è domiciliata a Brescia, in Via Einaudi n. 26, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del bene immobile meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'immobile in oggetto viene posto in vendita a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e sue successive modifiche e integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ex D.M. 32/2015

Gli offerenti dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, con oneri integralmente a proprio carico, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, senza oneri a carico della procedura.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

La liberazione degli immobili avverrà ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

## DESCRIZIONE DEL BENE

### **Lotto 1**

#### **Pieno diritto reale di godimento superficiario di un appartamento con autorimessa e cantina in Comune di Nuvolera (Bs) – Via Anna Frank n. 26.**

Trattasi di un appartamento quadrilocale di un condominio, il quale è però all'interno di uno stabile non costituito in condominio. L'unità immobiliare è cielo-terra ed è posta in testa al lato nord/est nella palazzina avente forma a "L" e si compone in tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato: precisamente composta al piano terra da soggiorno, cucina unita al soggiorno, bagno e scala di collegamento ai piani, piano primo composto da 3 camere da letto e un bagno mentre il piano interrato è composto da una cantina adibita a taverna, una lavanderia con caldaia e autorimessa singola.

Il tutto censito al **catasto dei Fabbricati** del Comune di Nuvolera (Bs) come segue:

- *Sez. NCT, foglio 10, mappale 274, sub. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, rendita € 397,67*
- *Sez. NCT, foglio 10, mappale 274, sub. 17, cat. C/6, cl. 3, mq 13, rendita 24,17*

All'appartamento si accede direttamente dalla pubblica via attraverso un cancellino pedonale o attraverso il cancello condominiale dall'autorimessa. L'unità immobiliare ha pianta regolare di forma rettangolare, è collocata nel lato nord/est della palazzina a condominio orizzontale e si sviluppa su 3 livelli: due fuori terra e uno entro terra. La palazzina è realizzata con un Piano in Edilizia Economico Popolare ed il proprietario esecutato ha il diritto di superficie in quanto il terreno risulta essere in proprietà al Comune di Nuvolera (BS). Ha un'autorimessa esclusiva al piano interrato e una cantina

sempre al piano interrato, entrambe collegate da una scala interna alla zona giorno dell'abitazione. L'appartamento risulta essere così composto: cortile esclusivo posto in lato nord, accesso al piano terra nel vano soggiorno con vano cucina, aperto su un lato, direttamente accessibile dal soggiorno e con balcone e locale bagno non dotato di antibagno in quanto demolito. Dal soggiorno si può accedere al piano superiore tramite una scala interna d'uso esclusivo. Al piano primo è presente un disimpegno da cui si può accedere a tre camere da letto e ad un bagno. Due camere da letto sono dotate di balcone esclusivo. Dal soggiorno si può accedere, tramite la medesima scala descritta, al piano interrato composto da cantina adibita a taverna, vano autorimessa (con un posto auto) e cantina/lavanderia direttamente collegata all'autorimessa. L'impianto di riscaldamento del fabbricato è autonomo dotato di caldaia a gas metano, posta nella cantina del piano interrato e il riscaldamento avviene tramite i termosifoni ubicati in tutte le stanze. Nell'unità è presente anche un impianto di climatizzazione che risulta essere non funzionante. I pavimenti dell'intera unità immobiliare sono in piastrelle di ceramica che risultano essere di colore differente tra la zona giorno, ed i bagni ad eccezione delle camere che risultano avere pavimento in parquet di legno. Le porte interne sono a battente in legno tamburato ben mantenute, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con doppio vetro e l'oscuramento avviene tramite ante in legno dotate di arelle. L'ingresso dell'abitazione è dotato di un portoncino blindato ed è presente un citofono solo audio. L'impianto elettrico dell'appartamento risulta essere apparentemente a norma ed è dotato di sistema di sicurezza quale magnetotermico differenziale. In considerazione della sua vetustà, l'unità abitativa oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in buone condizioni e non necessita di opere di manutenzione ordinaria o di una pulizia generale. Al piano interrato del fabbricato è presente l'autorimessa di esclusiva proprietà dell'esecutato. Vi si accede dall'interno attraverso la scala ad uso esclusivo dal soggiorno del piano terra. Dall'esterno si accede all'autorimessa dalla pubblica Via Anna Frank, attraverso il cancello carraio condominiale motorizzato posto a livello della strada. L'autorimessa è dotata di basculante a ribalta motorizzata ma non funzionante.

Si segnala che gli immobili di cui sopra risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

La perizia di stima agli atti della procedura evidenzia la **non regolarità edilizio-urbanistica e catastale** dell'unità immobiliare, in particolare:

- 1) Il bagno presente al piano terra risulta mancante di antibagno: trattasi di **irregolarità NON SANABILE**, dunque la divisoria deve essere ripristinata; inoltre, presenta nello stato di fatto la porta di ingresso inclinata rispetto alla perpendicolarità della casa.
- 2) La disposizione interna del piano interrato è difforme rispetto a quanto approvato dal Comune di Nuvolera: nello stato di fatto fronte scala vi è un disimpegno con due porte che consentono l'accesso alla cantina/taverna e all'autorimessa. La cantina posta a sud è

direttamente accessibile dall'autorimessa. Nello stato di progetto autorizzato non vi è il disimpegno e la cantina/lavanderia/centrale termica è direttamente collegata al vano scala. L'autorimessa risulta essere accessibile solo dalla cantina/lavanderia/CT.

- 3) Il vano utilizzato come *taverna* risulta essere munito di calorifero collegato alla caldaia atto a riscaldare il vano posto nel piano interrato in difformità alla normativa vigente. Il calorifero dev'essere rimosso e la tubazione dev'essere tagliata a filo muro e sigillata.
- 4) L'*autorimessa* raffigurata in planimetria di progetto ha la parete est su tutta la lunghezza del box, nello stato di fatto la suddetta parete è lunga circa 1,40 metri nella porzione a nord, mentre la restante parte della parete è stata demolita ad eccezione dell'ultimo tratto.

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica edilizia SCIA in sanatoria al costo di € 3.600,00, il ripristino della divisoria del bagno al piano terra al costo di circa € 3.500,00 ed apposita pratica di regolarizzazione catastale al costo di circa € 600,00.

Di seguito si elencano le pratiche edilizie dei beni oggetto di vendita:

- Concessione edilizia RC n. 45/90 – PE n. 25/90, con prot. 2513 del 21/06/1990
- Concessione edilizia RC n. 39/92 – PE n. 25/90 del 13/05/1992
- Richiesta certificato di abitabilità senza data e protocollazione

Il C.T.U. ha chiesto la quantificazione dell'adesione alla trasformazione dell'area concessa in diritto di superficie, in diritto di piena proprietà nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione relativo agli alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 1971; il Comune di Nuvolera (BS) trasmetteva al C.T.U. il conteggio per la trasformazione del diritto di proprietà in diritto di superficie affermando che **nessun importo è dovuto per il riscatto**. Rimane sottinteso che il riscatto dell'area dovrà essere **formalizzato tramite atto notarile. Fino alla stipula rimarrà in essere il diritto di superficie.**

**L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia maggiorenne.**

Il perito ha stimato il lotto in vendita come di seguito indicato:

Prezzo commerciale dedotto di oneri € 178.000,00

Prezzo di vendita forzata arrotondato € 142.400,00

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geometra Francesco Squassina ed allegata agli atti che forma parte integrante del presente bando ed a cui si fa rinvio.

## **PREZZO DI VENDITA**

Prezzo base: € 178.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad € 133.500,00

Cauzione: **pari almeno al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

**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.**

## **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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). 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 depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 21 gennaio 2025, 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, oververosia 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).**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 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 regime di 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 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; se l'offerente è una persona giuridica dovrà indicare la 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.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 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;
- 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;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 persona giuridica, 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

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. (e meglio sotto precisato).

**Modalità di versamento della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario

intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 541/2023 R.G.E. al seguente IBAN IT67B0569611200000017014X36.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esec. n. 541/2023 LOTTO 1, 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.**

#### **Modalità di 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). La marca da bollo dovrà essere inoltrata unitamente all’offerta all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.

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., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D’ASTA**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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



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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 22/01/2025 al 29/01/2025, e terminerà alle ore 12:00 del 29/01/2025.**

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 offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Il delegato provvederà all'aggiudicazione**, 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.

### **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 e non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di legge registro/IVA, 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 (come indicatagli dallo stesso professionista, salvo conguagli).

Le spese di **trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.**

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 a titolo di multa, mentre il

professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. La vendita è soggetta alle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. n. 541/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

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 e comunque nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

**Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., l'aggiudicatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.**

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 al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista delegato, Dott.ssa Paola Inverardi, domiciliata per la sua carica presso lo Studio Faglia in Brescia (Bs), Via Einaudi n. 26 (E-mail: [paola.inverardi@faglia.it](mailto:paola.inverardi@faglia.it), Tel.: 030 2807671).

**In considerazione dell'occupazione dell'immobile le visite si terranno nel pomeriggio delle seguenti date:**

- **Venerdì 13 Dicembre 2024**
- **Mercoledì 18 Dicembre 2024**
- **Mercoledì 15 Gennaio 2025**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**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 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 sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

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

Brescia, 04/11/2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Paola Inverardi