

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 195/2022**

***Professionista Delegato: dott. Fabio Sciarra***

*via N. Sauro n.1 - Desenzano del Garda (BS)*

*Tel.030.9141942 – Fax 030.9914531*

*e-mail: [sciazen@gmail.com](mailto:sciazen@gmail.com)*

*PEC: [fabio.sciarra@odcecbrescia.it](mailto:fabio.sciarra@odcecbrescia.it)*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**  
**(II ESPERIMENTO)**

Il sottoscritto dott. Fabio Sciarra, Professionista Delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. il 31.10.2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che a partire **dalle ore 9:00 del giorno 8.1.2025 e fino alle ore 12:00 del giorno 15.1.2025**, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità asincrona telematica**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, beni che vengono venduti 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 trovano, 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.

La vendita telematica sarà curata direttamente dal sottoscritto dott. Fabio Sciarra quale Professionista Delegato, operando presso il proprio studio in Desenzano del Garda (BS), via N. Sauro n.1.

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 che, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, 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.

**FISSA**

**entro le ore 12:00 del giorno 7.1.2025** il termine per il deposito delle offerte d'acquisto telematiche da parte degli interessati, 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 UNICO

#### **Piena proprietà**

##### ➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Pavone del Mella (BS), via Fiume n.71, Piano T-1

##### ➤ **Dati Catastali**

Comune di Pavone del Mella (BS), Catasto Fabbricati, Sez. Urb. NCT, Foglio 6,  
- particella n.185, sub.7, categoria D/7, Rendita € 2.188,00;

##### ➤ **Descrizione degli immobili**

Il CTU riferisce quanto segue:

*“Immobilabile ad uso artigianale/laboratorio al piano terra di un complesso con la medesima principale destinazione, avente diversa proprietà.....omissis .....*

*L'unità immobiliare oggetto di stima è situata all'interno di un complesso, a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva, nella zona semi centrale del piccolo Comune di Pavone del Mella (Bs), in via Fiume, nr. 71.*

*La costruzione risale anteriormente all'anno 1974, in considerazione che non è stato possibile reperire la documentazione urbanistica che autorizzava la costruzione per irreperibilità della stessa. Attualmente l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito ad altra società diversa da quella eseguita.*

*Si accede al locale dalla via pubblica, percorrendo una corte privata, identificata attualmente con il subalterno 14, sopra la quale è evidente gravi la servitù di passaggio a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione, essendo lo stesso intercluso da altre proprietà, richiamando inoltre quanto già indicato nell'atto di provenienza (cfr allegato 11); non si riscontrano servitù inerenti lo scarico e/o carico e parcheggio, che potrebbero influenzare la fruibilità del cespite. Sulla via pubblica, è presente un parcheggio, non posto nelle immediate vicinanze.*

*Dopo l'ingresso dalla corte privata (di altra proprietà), sul lato ovest, consentito mediante una porta sezionale in pvc o una porta del tipo REI metallica, si trova una zona unica adibita a laboratorio, posta sulla stessa quota (432,00 mq).*

*In fondo all'immobile, lungo il lato est, al piano terra sono presenti dei servizi igienici, direttamente accessibili (23,00 mq); sempre al piano terra, sono presenti altri due vani, non accessibili direttamente dall'unità immobiliare oggetto di stima, nello specifico dei servizi igienici (8,70 mq) accessibili dal subalterno 10 (unità immobiliare di altra proprietà) ed un sottoscala (3,70 mq), sottostante la scala che permette l'accesso agli spazi adibiti ad ufficio al piano primo.*

*Detto sottoscala è accessibile dal subalterno 5 (unità immobiliare di altra proprietà).*

*Percorsa la scala che parte dal piano terra, si arriva a due locali, presumibilmente un tempo adibiti ad ufficio (37,50 mq), ove è presente un'apertura sul lato nord che permetterebbe l'accesso all'unità immobiliare confinante.*

*La struttura portante dell'edificio è presumibilmente composta in calcestruzzo armato precompresso, prefabbricato e assemblato in loco, modalità costruttiva tipica di questi complessi.*

*Plinti e pilastri, con tutta probabilità anch'essi prefabbricati con tamponature presumibilmente in prismi di cemento; orizzontamenti presenti nella zona bagni ed uffici in laterocemento, struttura della copertura presumibilmente in acciaio con manto in lamiera preverniciata (c.d. pannelli sandwich).*

*Le pareti interne sono tinteggiate, mentre il soffitto presenta una pendenza di materiale non identificabile, come meglio rappresentato nelle fotografie allegate al presente rapporto di valutazione.*

*L'impianto elettrico risulta esterno nella zona laboratorio e sottotraccia con apparecchi serie base negli altri locali. L'illuminazione a soffitto con lampadari a neon serie base, il riscaldamento risulta effettuato da generatori pensili, alimentati probabilmente a gas e piuttosto datati, mentre negli uffici sono presenti dei termosifoni; non è stato possibile identificare se vi sia un generatore di calore e dove sia collocato, che consenta di alimentare i summenzionati terminali di emissione.*

*Non si riscontra la possibilità di produzione di acqua calda sanitaria.*

*Durante l'accesso agli atti, presso il Comune di Pavone del Mella, non è stata riscontrata la presenza di un certificato di agibilità, inerente l'immobile.*

*Lo scrivente, con gli elementi in suo possesso, non può affermare che gli impianti tecnologici siano fedeli allo stato attuale e ad norma di Legge.*

*Si può asserire che l'immobile al momento dei sopralluoghi, si trovava in condizioni di minima manutenzione, con le componenti da appaiono vetuste e non idoneamente mantenute.*

*ULTERIORE PRECISAZIONE:*

*All'interno dell'atto di compravendita del Notaio Giancarlo Camardella del 15.03.2011 al n. 21165 di rep.; si precisava quanto segue circa la servitù di passaggio: "la venditrice riconosce il diritto di passaggio pedonale e carraio, con ogni mezzo, a carico della porzione di corte di cui al mappale 185/5 ed a favore dell'unità immobiliare di cui al mappale 185/7, qui acquistato dalla società ...OMISSIS.... che, come sopra rappresentata, accetta, da esercitarsi sulla porzione identificata con colorazione rossa nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera C".*

#### **\*NOTA GENERALE**

*Durante le indagini peritali, si sono riscontrate difformità di carattere urbanistico e catastale, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.*

*Le misure summenzionate sono relative alle superfici utili dedotte dalla planimetria catastale, quindi suscettibili a margine di errore. "*

#### **Provenienza**

Detto bene è pervenuto alla parte eseguita in forza di scrittura privata in autentica del notaio Giancarlo Camardella di Brescia in data 15.3.2011, rep. n.21165/8309, trascritta a Brescia il 24.3.2011 ai n.ri 12226/7308.

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

Il lotto è attualmente occupato da altra società, autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione il 25.10.2023 sino all'aggiudicazione.

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

Dal rapporto di valutazione 3.10.2023 in atti si evince che:

In ordine alla DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA il CTU ha dichiarato:

*"che lo stato di fatto in cui si trova l'immobile non è conforme a quanto rinvenuto per determinare lo stato legittimo (ex art. 9-bis, c. 1-bis DPR 380/2001); nello specifico si rileva che:*

*1) Non si è rinvenuto alcun titolo abilitativo che autorizzi il frazionamento urbanistico in più unità immobiliari, in quanto si ritiene dalla documentazione visionata, che l'unità oggetto di esecuzione, sia derivata da un frazionamento eseguito esclusivamente al catasto fabbricati. Questo lo si può dedurre dal fatto che lo scrivente ha riscontrato la possibilità di accedere a due porzioni di unità immobiliare esclusivamente passando da altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione;*

*2) Sul prospetto ovest, risultano realizzate delle piccole finestre ed una porta REI;*

*3) Risultano aperte nr. 2 porte, sulle pareti interne, che permettono la comunicazione con le unità immobiliari confinanti, più precisamente sul lato sud e nord;*

*4) Una porzione dei servizi igienici al piano terra è accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante e non direttamente dal subalterno 7, oggetto di esecuzione;*

*5) Il sottoscala al piano terra è accessibile esclusivamente dall'unità immobiliare confinante e non direttamente dal subalterno 7, oggetto di esecuzione;*

*6) Diversa distribuzione degli spazi interni;*

*Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile*

*Le irregolarità individuate ai punti 1, 2 e 6 potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che recita "1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".*

*Dall'esame delle pratiche edilizie, e dello stato legittimo come sopra identificato al solo fine estimativo, visionando successivamente le norme tecniche attuative del vigente PGT, si ritiene possa essere rilasciato permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.*

*Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in gratuità a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16.*

*Si vede quindi necessario da parte dell'aggiudicatario eseguire idoneo ed accurato rilievo di tutto l'immobile prima di redigere la pratica, in modo da definire con precisione anche l'esatto importo dell'oblazione.*

*A mero scopo estimativo, lo scrivente ha determinato la possibile oblazione in € 119,98 così come risulta dall'allegato nr. 12 alla presente relazione (da accertare solo dopo accurato rilievo dell'immobile e sviluppo della pratica da parte del tecnico che verrà incaricato).*

*Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, sarà necessario redigere e depositare idonea richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, da parte di tecnico abilitato, il tutto ai sensi di Legge.*

*Il professionista incaricato dovrà oltre che a produrre tutte le pratiche utili; non da ultimo per il caso in esame, si ritiene sia necessario allegare alla richiesta di PDC una verifica di sicurezza, circa la conformità statica e antisismica delle opere realizzate in difformità, per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 8.500,00.*

*Le irregolarità di cui ai punti 3, 4 e 5, si ritiene possano essere regolarizzate, mediante la chiusura strutturale delle aperture di cui al punto 3. Mentre per quanto concerne i locali accessibili esclusivamente da altre unità immobiliari, come identificato nel punto 4 e 5, si ritiene debbano essere anch'esse chiuse e delimitate tramite pareti in laterizio e rese accessibili esclusivamente dall'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione.*

*Dette opere, a mero scopo estimativo, si ritiene possa comportare una spesa stimata a corpo in via equitativa pari ad € 10.000,00.*

*Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'acquirente debba sostenere una spesa non inferiore ad euro 18.619,98 (diciottomilaseicentodiciannove,98)."*

In ordine alla DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE il CTU ha dichiarato:

*"che la planimetria catastale attualmente non risulta conforme, in considerazione che dovrà essere variata a seguito della pratica di regolarizzazione urbanistica e delle opere per rendere la parte dei servizi igienici e del sottoscala, accessibili esclusivamente dal subalterno oggetto della presente valutazione.*

*Determinazione spese di regolarizzazione catastale.*

*Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.*

*Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 1.200,00 (milleduecento,00) compreso tasse di registrazione.*

*La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia."*

*Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art.46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85 e successive in materia.*

## **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. agli atti della procedura in data 22.5.2024 risulta che nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenda delle Entrate risulta la seguente formalità che con il decreto di trasferimento verrà cancellata dalla procedura esecutiva:

- trascrizione n.51893/34929 del 10.11.2022 di verbale di pignoramento immobiliare;

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 21.5.2024 indicata nella certificazione notarile sostitutiva 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 del 21.5.2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

## Titoli autorizzativi esaminati:

Dal rapporto di valutazione 3.10.2023 in atti si evince che:

*“Premessa: Al fine di constatare lo stato legittimo dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, il sottoscritto formulava in data 09.06.2023 richiesta di accesso agli atti al competente ufficio tecnico del Comune di Pavone del Mella (Bs), il quale mi trasmetteva, previo pagamento dei diritti di segreteria, in data 26.06.2023 della prima documentazione urbanistica.*

*Dopo la visione della documentazione trasmessa, notavo che la stessa non interessava l'unità immobiliare oggetto di valutazione; contattavo quindi il Comune, che mi comunicava con nota prot.6623 del 30.06.2023 quanto segue:*

*In riferimento alla Sua comunicazione prot n 5909 del 13/06/2023, inoltrata tramite portale impresainungiorno relativa alla richiesta di visione ed estrazione delle pratiche edilizie dell'immobile sito in via Fiume 71 a Pavone del Mella, con la presente siamo ad informare che agli atti di questo ufficio, oltre alle pratiche edilizie consegnate in copia, risultano essere presenti dai registri, le seguenti concessioni:*

- concessione edilizia 09/1969 “Ampliamento stabilimento esistente”;
- concessione edilizia 28/1970 “Nuova costruzione edificio industriale”;
- concessione edilizia 28/1972 “Nuova costruzione uffici e servizi”;
- concessione edilizia 20/1991;

*Della suddetta documentazione non è possibile il rilascio in copia conforme, in quanto la stessa è andata distrutta presumibilmente negli anni '80 in un incendio avvenuto presso gli archivi della sede comunale, ovvero non è reperibile presso gli archivi comunali.*

*Stato legittimo: richiamato l'art. 9-bis del DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), nello specifico la parte del comma 1-bis, che interessa il caso in esame “omiss.....lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

*Pertanto, a seguito dell'esame dei titoli abilitativi edilizi, resi disponibili dal competente ufficio tecnico comunale, si ritiene che lo stato legittimo dell'immobile sia identificato dalla licenza di costruzione nr. 19/1974', rilasciata il 02.05.1974 al protocollo nr. 840.*

*La pratica edilizia aveva come oggetto “nuova costruzione, in sostituzione di costruzioni esistenti distrutte da incendio”; in sostanza si trattava della ricostruzione del “capannone” adiacente a quello oggetto di valutazione, perciò risulta rappresentata anche l'unità immobiliare interessata, con l'indicazione “esistente” (cfr allegato 9).*

*Non si è reperita nessuna pratica edilizia interessante la suddivisione in unità immobiliari, considerato che il fabbricato oggetto di valutazione è un subalterno a sé; non si sono reperite tanto meno pratiche edilizie circa la modifica della disposizione interna secondo quanto constatato in loco.”*

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad IVA.

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

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

**PREZZO DI VENDITA**

<b><u>PREZZO BASE</u></b>	<b>Euro 125.310,02</b>
<b><u>OFFERTA MINIMA</u></b>	<b>Euro 93.982,52</b>
<b><u>RILANCIO MINIMO</u></b>	<b>Euro 2.000,00</b>
<b><u>CAUZIONE</u></b>	<b>non inferiore al 10% del prezzo offerto.</b>

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA  
DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

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, c.p.c.; 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato 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.

Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.

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

## 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:

1. 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;
2. 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);
3. 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.
4. 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.

### CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

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 ad € 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. e dovrà contenere:

**a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:**

(1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge/unito civilmente. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/unito civilmente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

(2) 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 prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

**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, c.p.c.;

- b)** l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f)** il referente della procedura;
- g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h)** 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;
- i)** 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;
- j)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k)** le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l)** 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;
- m)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n)** di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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 del Ministero 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 [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it)

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 rivolgersi direttamente al Gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., che utilizzerà il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

- fotocopia di carta d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente, nonché il relativo certificato di stato civile aggiornato;
- se l'offerente è coniugato copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/unione civile: in caso di comunione legale dei beni dovranno



essere allegati anche la fotocopia di carta d'identità in corso di validità e codice fiscale del coniuge/unito civilmente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario invece che il coniuge/unito civilmente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è cittadino straniero dovrà essere allegata la copia dei seguenti documenti in corso di validità: permesso di soggiorno, passaporto, carta d'identità, codice fiscale, dichiarazione sottoscritta relativa alla propria cittadinanza ovvero alle eventuali plurime cittadinanze; se detto offerente è coniugato per matrimonio contratto all'estero, dovrà essere allegata la copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata 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, pure da allegare;

- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

- 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 viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.

## CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sui seguenti conti correnti della procedura presso BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.:

IBAN: **IT24 W 05696 11200 000031097X54**  
beneficiario: **TRIBUNALE DI BRESCIA - PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 195/2022**  
causale: **versamento cauzione - lotto unico**

Tale bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'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, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro **le ore 12:00 del giorno fissato per il deposito delle offerte d'acquisto telematiche** da parte degli interessati.

**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 delle somma bonificata sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta stessa. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle**

**somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

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

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematica**.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematica:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12, comma 4, DM 32/15).

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 depositate entro le ore 12:00 del giorno fissato per il deposito delle offerte d'acquisto telematiche da parte degli interessati, 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**.

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, ovvero 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.

## 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.

## COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale del Gestore. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

## SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

**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.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla 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.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà immediatamente ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte **più offerte valide**, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Detta gara **avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**

**EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar 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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. 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 maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 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, secondo il sistema dei plurimi rilanci, 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 abilitano 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.

### **AGGIUDICAZIONE**

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida il Professionista Delegato procederà, all'esito del suo esame, alla relativa aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita dispone che, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 c.p.c. comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione, fisserà nuovo esperimento di vendita.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

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 intestato al BENEFICIARIO di ciascun lotto, così come sopraindicato.

E' 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).

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare 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 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 c.p.c.**, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. 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 ex art.587 c.p.c.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

### **RINVIO DELLA VENDITA**

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita è soggetta ad IVA.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

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

Per ulteriori informazioni contattare direttamente il Custode e Professionista Delegato.

### **PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA**

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 e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, sui siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

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 nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato.

Desenzano del Garda, 15 novembre 2024

Il Professionista Delegato

(dott. Fabio Sciarra)