

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 444/2022 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**V ESPERIMENTO**

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

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

**Custode: Dott.ssa Viviana Moggia (per visite e-mail: [info@astecommissionarie.it](mailto:info@astecommissionarie.it)).**

\* \* \*

La sottoscritta Dott.ssa Viviana Moggia, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 4 ottobre 2023, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

**avvisa**

**che, a suo ministero, il giorno 4 febbraio 2025 alle ore 12.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO SEI**

**Piena Proprietà**

**= in Comune di Corte Franca (BS), Fraz. Colombaro, Via dei Carretti snc (zona industriale):**

Area destinata a corte scoperta – parcheggio, collocata all'interno di complesso immobiliare a destinazione mista produttiva e commerciale censito in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

**Foglio 2**

**- Mapp. 367, semin arbor, cl 2, sup. 209 mq, R.D. Euro 1,67, R.A. Euro 1,73;**

Gli immobili risultano interessati dai seguenti titoli:

1. Concessione edilizia gratuita n. 7/2003 – pratica edilizia PE – 56 – 2002 in ordine alla realizzazione di Piano Particolareggiato – opere di urbanizzazione – Via dei Carretti – rilasciata in data 15/01/2003;
2. Richiesta di modifica alle opere di urbanizzazione previste dal PP, depositata in data 07/02/2008 con prot. n. 1634, approvata con deliberazione della Giunta Comunale in data 01/04/2008 con n. 072;
3. Le opere di urbanizzazione primaria previste nel succitato PP sono state collaudate in data 11/07/2006, in data 25/11/2007 ed in data 27/10/2008;

La variante richiesta riguardava la mancata cessione dell'area corrispondente all'isola a verde produttivo della superficie di 208,37 mq. circa **(la proprietà staggita di cui al mappale 367**

del NCTR), prevista all'origine nonché l'introduzione di alcune modifiche alla organizzazione dei parcheggi ed al sistema degli scarichi delle acque nere e meteoriche. Per la mancata cessione dell'area in oggetto il DE ha versato all'AC la somma una tantum di € 2.000,00.

4. Convenzione Urbanistica atto a firma del Notaio Treccani Franco di Brescia del 29/11/2002, n. 109861 di rep. – 28859 di racc., trascritto a Brescia in data 19/02/2002 ai n.ri 57059 rg – 36639 rp.

Nell'azonamento del vigente strumento urbanistico comunale, come da CDU agli atti del 17 luglio 2023 i beni staggiti risultano così classificati:

a) Area di cui al mappale 367: zona D1\_att – Aree a destinazione artigianale/industriale prevalente in piani attuativi approvati e ricadente in area di incidenza sul sito Natura 2000; Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Il territorio comunale di Corte Franca è interessato dal SIC e ZPS IT2070020Torbiere d'Iseo

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 2.953,13=**

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 **Euro 2.214,85=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

## **LOTTO OTTO**

### **Piena Proprietà**

**= in Comune di Lodrino (BS), Loc. Villa, Via Nasego snc:**

Due posti auto scoperti collocati all'interno di complesso immobiliare censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

### **Foglio 10, Sez. NCT**

- **Mapp. 98, sub. 9**, p. T, cat. C/6, cl. 2, 9 mq, R.C. Euro 6,97.

- **Mapp. 98, sub. 10**, p. T, cat. C/6, cl. 2, 9 mq, R.C. Euro 6,97.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato edificato in forza di:

1. Concessione edilizia con contributo n. 196 registro costruzioni – prot. n. 616, rilasciata in data 18/11/1980, in ordine alla nuova costruzione di casa (otto unità abitative) in località Dae;
2. I lavori sono iniziati in data 07/07/1981 ed ultimati in data 22/05/1983;
3. Certificato di abitabilità rilasciata in data 16/09/1985.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 1.771,88=**

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 **Euro 1.328,91=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO DICIANNOVE**

**Piena Proprietà**

**= in Comune di Marmentino (BS), Loc. Vaghezza, Via Ecolo Alto:**

Appartamento con corte scoperta esclusiva e autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale chiamato "Complesso Vaghezza" censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio 1, Sez. NCT**

- **Mapp. 79, sub. 11**, p. T-1, cat. A/3, cl.5, 6 vani, R.C. Euro 198,32.

- **Mapp. 79, sub. 15**, p. T, cat. C/6, cl. 4, 14 mq, R.C. Euro 13,01.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

I complessi di cui fanno parte gli immobili sono stati edificati in forza di:

1. Permesso di costruire n. 602 per la costruzione di sei unità abitative in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 906/1024;
2. Inizio dei lavori deposito in data 01/07/2006 (data di inizio lavori: 20/06/2006);
3. Decreto n. 6484 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6569 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);

4. Permesso di costruire n. 603 per la costruzione di abitazione bifamigliare in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 905/1023;
5. Inizio dei lavori deposito in data 26/07/2006 (data di inizio lavori: 22/07/2006);
6. Decreto n. 6485 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6570 – autorizzazione ai sensi dell’art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
7. Permesso di costruire n. 640/06 rilasciato in data 12/06/2006;
8. Denuncia di inizio attività n. 683/07 – prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d’opera alla p.e. n. 603/2005 – opere interne;
9. Denuncia di inizio attività n. 684/07 – prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d’opera alle p.e. n. 602/05 e p.e. n. 640/06;
10. Decreto n. 6780 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 7117 – autorizzazione ai sensi dell’art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 25/10/2007 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
11. Denuncia di inizio attività n. 772/09 – prot. n. 685 del 27/05/2009 – variante per modifica scale esterne di accesso;
12. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d’uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l’UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 686 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega;
13. Denuncia di inizio attività n. 773/09 – prot. n. 687 del 27/05/2009 – variante per modifica pertinenze esterne, accessi e tavolati al piano interrato;
14. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d’uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l’UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 688 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega.

**Presso l’archivio comunale il perito non ha potuto reperire le pratiche edilizie relative all’abitabilità/agibilità delle u.i. staggite (certificati rilasciati e/o richieste depositate).**

Si segnala che l’immobile è interessato da:

- Vincolo idrogeologico: Legge Regionale 28.10.2004 n. 27 – tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell’economia forestale;

Dalla perizia agli atti si segnala che l’immobile risulta irregolare dal punto di vista urbanistico.

Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione è pari ad Euro 6.000,00.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 28.054,70=**

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

**Euro 21.041,03=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO VENTI**

### **Piena Proprietà**

**= in Comune di Marmentino (BS), Loc. Vaghezza, Via Ecolo Alto:**

Appartamento con corte scoperta esclusiva e autorimessa posti all'interno di un complesso residenziale chiamato "Complesso Vaghezza" censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

### **Foglio 1, Sez. NCT**

- **Mapp. 79, sub. 12**, p. T-1, cat. A/3, cl.5, 6 vani, R.C. Euro 198,32.

- **Mapp. 79, sub. 16**, p. T, cat. C/6, cl. 4, 14 mq, R.C. Euro 13,01.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

I complessi di cui fanno parte gli immobili sono stati edificati in forza di:

1. Permesso di costruire n. 602 per la costruzione di sei unità abitative in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 906/1024;
2. Inizio dei lavori deposito in data 01/07/2006 (data di inizio lavori: 20/06/2006);
3. Decreto n. 6484 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6569 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
4. Permesso di costruire n. 603 per la costruzione di abitazione bifamigliare in località Vaghezza – data rilascio 26/07/2005 – prot. n. 905/1023;
5. Inizio dei lavori deposito in data 26/07/2006 (data di inizio lavori: 22/07/2006);
6. Decreto n. 6485 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 6570 – autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 26/07/2005 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);

7. Permesso di costruire n. 640/06 rilasciato in data 12/06/2006;
8. Denuncia di inizio attività n. 683/07 – prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d’opera alla p.e. n. 603/2005 – opere interne;
9. Denuncia di inizio attività n. 684/07 –prot. n. 783 del 13/06/2007 – variante in corso d’opera alle p.e. n. 602/05 e p.e. n. 640/06;
10. Decreto n. 6780 della Comunità Montana della Valle Trompia – rif. Pratica n. 7117 – autorizzazione ai sensi dell’art. 5 della LR n. 27/2004, emesso in data 25/10/2007 (nulla osta della Comunità Montana per vincolo idrogeologico);
11. Denuncia di inizio attività n. 772/09 – prot. n. 685 del 27/05/2009 – variante per modifica scale esterne di accesso;
12. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d’uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l’UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 686 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega;
13. Denuncia di inizio attività n. 773/09 – prot. n. 687 del 27/05/2009 – variante per modifica pertinenze esterne, accessi e tavolati al piano interrato;
14. Richiesta di rilascio di autorizzazione per la trasformazione d’uso del suolo nei terreni soggetti a vincolo idrogeologico e/o la trasformazione del bosco, ai sensi degli artt. 4 e 5 della LR n. 27/2004 depositata presso l’UTC in data 27/05/2009 con prot. n. 688 – richiesta rilascio autorizzazione in sub-delega.

**Presso l’archivio comunale il perito non ha potuto reperire le pratiche edilizie relative all’abitabilità/agibilità delle u.i. staggite (certificati rilasciati e/o richieste depositate).**

Si segnala che l’immobile è interessato da:

- Vincolo idrogeologico: Legge Regionale 28.10.2004 n. 27 – tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell’economia forestale;

Dalla perizia agli atti si segnala che l’immobile risulta irregolare dal punto di vista urbanistico.

Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione è pari ad Euro 6.000,00. Si segnala inoltre l’irregolarità catastale, regolarizzabile previo ripristino dello stato dei luoghi.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 28.350,00=**

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 **Euro 21.262,50=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO VENTITRE**

### **Piena Proprietà**

**= in Comune di Lumezzane (BS), Fraz. San Sebastiano, Via Don Angelo De Giacomi n. 18:**

Unità commerciale (bar) con locali accessori e pertinenze sita all'interno di un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

### **Foglio 34, Sez. NCT**

**- Mapp. 221, sub. 6**, p. S1-T, cat. C/1, cl. 7, 51 mq, R.C. Euro 1.095,72.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato di cui sono parti gli immobili è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 28/11/1959, n. 279/5, relativa alla costruzione di una casa di abitazione in viale nuovo della chiesa – San Sebastiano; I lavori sono iniziati nel mese di marzo del 1960 ed ultimati nel mese di novembre del medesimo anno;
2. Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 10/02/1961, n. 279/5;
3. Denuncia di inizio attività n. 3357 ut, depositata in data 29/04/2003 – prot. n. 16702, relativamente alla formazione di wc adatto a soggetti diversamente abili, interno al locale bar; costruzione di wc ad uso del personale; chiusura porte di collegamento al vano scala; In data 27/05/2003 con prot. n. 21467 è stata integrata la pratica edilizia suindicata; Con nota del RS comunale del 09/06/2003 – prot. n. 23364 è stata dichiarata la presa d'atto della dia suindicata relativa alla realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile risulta essere irregolare dal punto di vista edilizio e catastale. Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione è pari ad Euro 3.000,00.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 21.262,50=**

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 **Euro 15.946,88=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 300,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO VENTICINQUE**

**Piena Proprietà**

**= in Comune di Lumezzane (BS), Fraz. San Sebastiano, Via Massimo D'Azeglio n. 83/85:**

Cantina interrata e terrazzo posti all'interno del Condominio "Adalisa" censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio 36, Sez. NCT**

- **Mapp. 262, sub. 16**, p. T, cat. C/2, cl. 1, 10 mq, R.C. Euro 19,11.

- **Mapp. 262, sub. 33**, p. 6, cat. F/5.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il sub. 33 che dovrebbe identificare un terrazzo è in realtà una porzione di copertura del fabbricato.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato edificato in forza di:

1. Concessione per l'esecuzione di lavori edili pratica edilizia n. 614/13 anno 1979 – concessione n. 614/13 del 23/05/1979, in ordine alla costruzione di nuovo edificio ad uso abitazione civile con negozi ed abitazioni civili;
2. Volturazione di concessione edilizia – nota del 18/12/1979 avente prot. n. 15688/79;
3. Permesso di abitabilità – pratica edilizia n. 614/13 anno 1979 – concessione n. 614/13 del 23/05/1979, rilasciata dal Sindaco in data 29/11/1982.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 2.362,50=**

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 **Euro 1.771,88=**



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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO VENTISEI**

**Piena Proprietà**

**= in Comune di Lumezzane (BS), Fraz. Sant'Apollonio, Via Monte Ladino n. 22:**

Unità commerciale (negozio) posta all'interno di fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale, denominato Condominio "K2" censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio 23, Sez. NCT**

**- Mapp. 22, sub. 4, p. T, cat. C/1, cl. 6, 29 mq, R.C. Euro 534,69.**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato edificato in forza di:

1. Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 09/04/1966 con n. 643/7 – prot. n. 4083: costruzione di fabbricato a più piani in Via Monte Ladino, denominato "Condominio K2";

2. Autorizzazione alla demolizione di un vecchio fabbricato sito in Via Monte Ladino rilasciata

dall'Assessore Delegato dal Sindaco in data 11/07/1966 con prot. n. 8012 (certificato di avvenuta demolizione rilasciato in data 25/07/1966 con prot. n. 8763);

3. Certificato di prevenzione degli incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia in data 19/09/1968 con n.ri 9834/20178;

4. Autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Lumezzane (BS) in data 23/12/1968 con pratica edilizia n. 643/7 (lavori iniziati il 20/12/1966 ed ultimati in data 30/11/1968).

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile risulta essere irregolare dal punto di vista edilizio. Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione è pari ad Euro 2.000,00.

Con riferimento alle spese condominiali si rimanda alla perizia agli atti.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 4.429,70=**

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

**Euro 3.322,28=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO VENTOTTO**

**Piena Proprietà**

**= in Comune di Lumezzane (BS), Loc. Cop – Montagnone – Sonico, Via Nikolajewka n. 1 – 3 – 5 e Via Virgilio Ghidini snc:**

Autosilo per ricovero automezzi, da ultimare, completo di aree scoperte pertinenziali censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio 7, Sez. NCT**

- **Mapp. 326**, p. T, cat. F/1, 11 mq
- **Mapp. 293, sub. 1**, p. T, cat. F/3.
- **Mapp. 293, sub. 3**, p. 1, cat. C/6, cl. 2, 20 mq, R.C. Euro 32,02.
- **Mapp. 293, sub. 4**, p. 1, cat. C/6, cl. 2, 14 mq, R.C. Euro 22,41.
- **Mapp. 293, sub. 5**, p. 1, cat. C/6, cl. 2, 14 mq, R.C. Euro 22,41.
- **Mapp. 293, sub. 6**, p. 1, cat. F/3.
- **Mapp. 293, sub. 8**, p. 2, cat. F/3.
- **Mapp. 293, sub. 9**, p. 3, cat. F/3.
- **Mapp. 293, sub. 10**, p. 4, cat. F/3.
- **Mapp. 293, sub. 11**, p. 1, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. Euro 25,62.
- **Mapp. 293, sub. 12**, p. 1, cat. C/6, cl. 2, 16 mq, R.C. Euro 25,62.

**Catasto Terreni**

**Foglio 7**

- **Mapp. 330**, pasc cespug, cl. U, 770 mq, R.D. Euro 0,40, R.A. Euro 0,20

Dalla perizia agli atti si segnala che l'RS del Comune di Lumezzane ha trasmesso i provvedimenti relativi al fabbricato staggito, intestati al DE. In realtà una prima società richiese ed ottenne l'autorizzazione per la costruzione del nuovo autosilo. Questa società cedette successivamente la proprietà ad una seconda società che iniziò materialmente le opere di costruzione del fabbricato. A seguito di un'importante frana di una parte del versante roccioso della montagna la società titolare e costruttrice fu costretta ad eseguire importanti opere di consolidamento e messa in sicurezza del sito. La società concessionaria fallì ed il DE acquisì la proprietà dell'immobile, completando le opere con varianti del progetto approvato.

Tutto ciò premesso, alcuni dei provvedimenti citati non sono stati materialmente reperiti dall'Esperto incaricato per la stima ma le informazioni sono state desunte dai documenti trasmessi dall'AC. I provvedimenti di seguito elencati si riferiscono alla costruzione del fabbricato all'interno del quale sono collocate le u.i. staggite:

1. Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 15/04/1999 n. 44500/10018 di rep. del Notaio Ciociola, trascritto a Brescia in data 28/05/1999 ai n.ri 18460/12444;
2. Concessione edilizia n. 2738 del 01/07/1999 – p.e. n. 156/19;
3. Successiva variante in corso d'opera – provvedimento autorizzativo n. 1535/2001;
4. Permesso di costruire n. 169 del 16/12/2008 – pratica n. 20/2007: esecuzione di silos per ricovero automezzi (provvedimento rilasciato a favore del DE);
5. Decreto della Comunità Montana della Valle Trompia n. 6912 del 16/10/2008 – pratica n. 7405: autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 27/2004;
6. Parere di conformità antincendio rilasciata dal Comando Provinciale dei VVFF di Brescia con pratica n. 65116;
7. Dichiarazione di inizio dei lavori depositata in data 04/12/2009 con prot. n. 50584/2009: inizio lavori indicato per la data del 20/11/2009;
8. Decreto della Comunità Montana della Valle Trompia n. 7244 del 04/03/2011 – pratica n. 8025: autorizzazione ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 31/2008;
9. Permesso di costruire n. 459 del 23/03/2011 – pratica n. 531/2010: variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 169 del 16/12/2008 per modifica planimetrica del nuovo autosilo per ricovero automezzi con ampliamento della superficie dei piani interrati;

L'immobile è interessato da:

- Convenzione urbanistica a firma del Notaio Rebuffoni del 24/07/2008 n. 32744 di rep. – n. 15318 di racc., trascritta a Brescia in data 30/07/2008 ai nn. rp 22032 - rg 36156; nella convenzione la società omissis, tra le altre condizioni, dichiarava di destinare a vincolo di uso pubblico il piazzale che risulterà ubicato al piano copertura.

- Vincolo idrogeologico: Legge Regionale 05/12/2008 n. 31 – Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile risulta essere irregolare dal punto di vista edilizio. Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione è pari ad Euro 5.000,00.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 403.987,50=**

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

**Euro 302.990,63=**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 4.100,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

## **LOTTO TRENTA**

### **Piena Proprietà**

**= in Comune di Lumezzane (BS), Fraz. San Sebastiano, Via Artigiani n. 3-4-6:**

Unità commerciale posta al piano terra e deposito seminterrato, il tutto collocato all'interno di un fabbricato a destinazione mista commerciale e residenziale censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

### **Foglio 34, Sez. NCT**

- **Mapp. 105, sub. 18**, p. S1, cat. C/2, cl. 3, 5 mq, R.C. Euro 13,43.

- **Mapp. 106, sub. 8**, p. T, cat. C/1, cl. 6, 32 mq, R.C. Euro 590,00.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili è stato edificato in forza di:

1. Licenza edilizia n. 203, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lumezzane (BS) in data 17/05/1956: ampliamento e sistemazione di casa sita in Via Artigiani;
2. Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Lumezzane (BS) in data 16/05/1960, n. 203/4, relativamente alla costruzione di nuova casa a destinazione abitazione e magazzino;
3. I lavori sono iniziati nel mese di novembre 1956 ed ultimati nel mese di aprile 1958;
4. Denuncia di inizio attività depositata in data 06/02/2006 con prot. n. 4558: opere di manutenzione straordinaria su fabbricato esistente;

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile risulta essere irregolare dal punto di vista edilizio e catastale. Il costo stimato dal perito per la regolarizzazione è pari ad Euro 2.000,00.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**PREZZO BASE = Euro 6.792,20=**

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

**Euro 5.094,15=**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza

decimali).

**Rilancio minimo di gara: Euro 100,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

**Con riferimento allo stato di occupazione degli immobili, servitù, pertinenze e ai titoli di provenienza si rimanda alla perizia agli atti.**

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel novembre 2023. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene reindirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 3 febbraio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

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

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è 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, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 444/2022 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 444/2022 R.G.E., versamento cauzione Lotto \_\_\_", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la

presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](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 **[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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 04/02/2025 al 11/02/2025, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.** Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;



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

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

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate **più offerte**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

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

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

**È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari**, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà

versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo [procedure@smartufficio.it](mailto:procedure@smartufficio.it).**

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

#### **La partecipazione alla vendita implica**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia 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.

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato