

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 284/2023 R.G.E.**

**Promossa da:**

**BANCO BPM S.P.A. con l'Avv. Barbaro**

**Contro**

**Omissis \*\*\*\*\* e Omissis \*\*\*\*\***

**Indicazione omessa ai sensi della normativa nazionale ed europea sul trattamento dei dati personali**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I° esperimento di vendita senza incanto**

**(vendita telematica asincrona)**

**Gestore della vendita: Aste Giudiziarie in linea SPA – portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Il sottoscritto Dott. Nicola Corniani, con studio in Brescia via Solferino n. 55 quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 4 giugno 2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso lo studio in Brescia, Via Solferino n. 55 – tel. 030/40853 mail: [nicola@studiocorniani.com](mailto:nicola@studiocorniani.com),

***AVVISA***

che il giorno **venerdì 21 marzo 2025 ore 12.00 e segg.**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, 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



## LOTTO - unico

### Piena proprietà

**in Comune di Paderno Franciacorta (BS), Via Trento, n. 17/E piano terra (appartamento) e Via Trento, n. 17/F piano interrato (garage);**

Sezione NCT Foglio 7:

- Mappale 385, sub.2, cat. A/2, classe 4, vani 4, sup 86 mq R.C. Euro 330,53.

- Mappale 385, sub.15, cat. C/6, classe 2, mq 40, R.C. Euro 76,44.

Quota 1/2 ciascuno su Fg. NCT/7 mapp. 385 sub. 2 e 15 esecutato **Omissis \*\*\*\*\***

Quota 1/2 ciascuno su Fg. NCT/7 mapp. 385 sub. 2 e 15 esecutato **Omissis \*\*\*\*\***

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'immobile in oggetto compete il proporzionale diritto di proprietà delle parti comuni per legge o per destinazione.

**PREZZO BASE = Euro 119.000,00**

**come da ordinanza del Giudice d'Esecuzione in data 4 giugno 2024.**

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 89.250,00**

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, e ciò a norma dell'art. 573 c.p.c., con rilancio minimo di **Euro 1.500,00**.

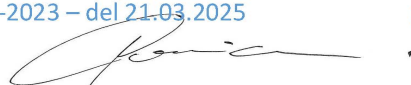
### **Caratteristiche generali dell'immobile**

I beni situati in via Trento n. 17/E e n. 17/F sono parti di un intero complesso residenziale in linea di n. 14 unità abitative, con percorsi pedonali e carrai comuni. L'insediamento si sviluppa in una direzione prevalente Nord-Est Sud-Ovest ed è costituito da n. 2 piani fuori terra destinati a residenza e n. 1 piano interrato in cui sono state realizzate le autorimesse.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra con ingresso principale dall'androne condominiale.

Attualmente si accede all'appartamento passando anche da un cancello pedonale laterale all'ingresso che porta al portico ed al giardino di pertinenza. Tramite due porte finestre si raggiunge la zona giorno. La porta finestra in corrispondenza della cucina a Sud-Ovest ha un vetro inferiore danneggiato e deve essere sostituito.

L'appartamento confina, in senso orario, a Est con altra proprietà attualmente a verde, a Sud con altra unità abitativa; a Ovest il giardino esclusivo confina con il vialetto di accesso



comune, a Nord l'unità confina con androne, scala comune condominiale ed area esterna di altra unità immobiliare.

La zona soggiorno è collegata con la cucina. Un piccolo disimpegno conduce a due camere da letto ed al bagno. Il soggiorno è caratterizzato da un controsoffitto di circa cm 25 che riduce l'altezza utile del vano a cm 247. Tale finitura dovrà essere rimossa al fine di rispettare le prescrizioni dell'articolo n. 50 comma 1 ("Altezze minime dei locali") del regolamento edilizio comunale: "l'altezza media dei locali di abitazione, che ricomprendono camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, non deve essere minore di m. 2,70". Tale vano presenta evidenti macchie di muffa in corrispondenza della parete a Nord-Est dove è stato realizzato un elemento di arredo in cartongesso. Le camere da letto si affacciano con portafinestra verso uno spazio esterno esclusivo e pavimentato. Anche la finestra del bagno si affaccia verso tale area esterna.

I locali sono trascurati e denotano scarsi interventi di manutenzione: oltre a quanto già segnalato (vetro di un serramento rotto, presenza di muffa lungo una parete della zona giorno) alcuni telai delle portefinestre sono rovinati dalla dentatura di un cane, la porta del bagno è scardinata e nel locale bagno vi sono tracce di muffa in corrispondenza della finestra; inoltre l'area a verde a Nord-Ovest non è curata. In generale si rileva la presenza di rifiuti e di materiale vario depositati sia nel giardino ad Ovest che nell'area pavimentata ad Est. Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle in cotto mentre il rivestimento del bagno e della cucina sono in grès porcellanato. Le camere da letto hanno pavimento in parquet. Le porte interne cieche sono in legno ed i serramenti, sempre in legno verniciati, sono dotati di ante oscuranti. Come detto la porta di accesso non utilizzabile è blindata. Le aperture sono esposte a Ovest e a Est mentre le pareti a confine con altre unità sono cieche. Si è rilevato che, per possibili errori esecutivi dell'intero complesso residenziale, tutti i vani hanno altezza utile pari a mt 2,67: inoltre nel caso specifico, come sopra detto, la zona giorno a salotto/soggiorno ha altezza di mt 2,47 a seguito di realizzazione di controsoffitto in cartongesso removibile. L'unità abitativa è dotata di riscaldamento con caldaia autonoma posta nel portico a piano terra. I termosifoni sono in acciaio e l'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento, ma non si è potuto appurare se è efficiente. Gli impianti elettrico ed idraulico sono funzionanti.

L'intera struttura del complesso residenziale è realizzato in cemento armato con procedimento costruttivo tradizionale: plinti isolati in c.a. con pilastri in elevazione e travi continue sempre in c.a. Dalla "Relazione e certificato di collaudo statico" allegata alle pratiche edilizie autorizzative si evince che le pareti perimetrali sono in laterizio portante alveolare tipo Poroton, i solai piani sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo tipo Lastral per il primo orizzontamento (tra piano interrato e piano terra) ed in laterocemento per il secondo e terzo orizzontamento (piani fuori terra).

Ai fini dell'idoneità alloggiativa, oltre alle annotazione sopra riportate (tracce di umidità, altezza dei locali da verificare) non è stato possibile individuare quanto segue:

- esecuzione del foro di aerazione obbligatorio nella zona cottura per la presenza di apparecchi a gas. La sanzione comunale prevista è pari a circa € 300,00;
- libretto di manutenzione della caldaia.

Il giardino esterno a Nord-Ovest è dotato di due accessi con cancello pedonale lungo il vialetto condominiale. La superficie pavimentata esclusiva a Est si affaccia verso un'area inedita attualmente a verde. Il complesso residenziale è allacciato alla rete fognaria comunale.

Annotazioni:

I difetti sopra riportati sono risolvibile con una serie di interventi:

- adeguato riordino e pulizia dei locali, del verde e dell'area esterna pavimentata;
- rimozione del cartongesso a soffitto nella zona giorno;





- sistemazione della porta blindata, dei serramenti in legno (interni ed esterni) ed in ferro (anta del vano caldaia);
- rimozione del mobile in cartongesso realizzato nella zona giorno e a ridosso del termoarredo;
- opportuna areazione dei locali.

\*\*\*

L'autorimessa con cantina annessa si colloca a piano interrato con ingresso carraio a cancello automatico dal percorso dedicato in collegamento con la strada comunale e con un parcheggio a piano terra pertinenziale al complesso residenziale. Anche dall'androne comune di accesso all'appartamento a piano terra si può raggiungere a piedi il piano interrato tramite una scala condominiale posta a Nord che porta al corsello comune coperto ed aerato. L'autorimessa confina, in senso orario, a Est con il corsello comune, a Sud con altra unità immobiliare, ad Ovest con terrapieno e a Nord con atrio comune e altra unità.

Si specifica che l'autorimessa è un bene pertinenziale legato all'unità residenziale a piano terra.

A Nord in fondo all'autorimessa vi è l'accesso alla cantina. I due locali sono aerata con due bocche di lupo che si affacciano verso il giardino di pertinenza dell'unità abitativa a piano terra verso Ovest.

La cantina è dotata di lavatoio e doccia allacciati ad un boiler di cui non si è potuto appurare il corretto funzionamento.

Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiate mentre le pareti della cantina in corrispondenza del lavatoio e della doccia risultano piastrellate. Il pavimento in cantina è in grès porcellanato mentre l'autorimessa è in battuto di cemento. Vi è un gradino in corrispondenza dell'accesso alla cantina dotato di porta in ferro. I serramenti sono in ferro. L'impianto elettrico è funzionante. I locali sono trascurati, sporchi e denotano scarsi interventi di manutenzione.

Annotazioni:

I difetti sopra riportati sono risolvibile con un adeguato riordino, pulizia e aerazione dei locali. Deve essere eventualmente verificato il corretto funzionamento del boiler considerato però che presso gli uffici tecnici comunali di competenza non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative in merito alla diversa destinazione d'uso del locale cantina adeguato a lavanderia.

Anche la scheda catastale non registra tale aggiornamento. L'eventuale pratica edilizia in sanatoria dovrà essere correlata da tutta la documentazione necessaria compreso il certificato di conformità dell'impianto idraulico.

### **Dimensione**

La consistenza dei beni viene dedotta dagli elaborati planimetrici comunali, catastali e dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo avvenuto in data 02 novembre 2023.

I valori risultano essere i seguenti (superficie al lordo dei muri):

via Trento n. 17/E e 17/F - NCT Foglio 7 Map. 385 Subb. 2 e 15 piano terra e piano interrato

1. Abitazione 72,00 mq incidenza commerciale 100%
2. Portico 16,00 mq 35%
3. Giardino 107,00 mq 15%
4. Superficie esterna pavimentata 65,20 mq 15%
5. Cantina 10,36 mq 25%
6. Autorimessa 35,75 mq 65%

**Superficie commerciale totale 129,26 mq**

\*\*\*





Il perito, relativamente alle formalità e vincoli ha segnalato:

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

I beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota** iscritta a Brescia in data 05/01/2006 ai n.ri 819/111 rep. 43305 del 28/11/2005 notaio A. Garioni. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 01/07/2013 ai n.ri 22257/3723 derivante da decreto ingiuntivo del 30/06/2012 rep. 2142. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia in data 25/05/2016 ai n.ri 20547/3454 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/05/2016 rep. 2388/2216 emesso da Equitalia Nord S.p.a. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Brescia in data 08/08/2022 ai n.ri 38313/7552 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 23/09/2003 rep. 33613/13188 notaio A. Garioni. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.
- **verbale di pignoramento** immobili trascritto a Brescia il 08/08/2023 ai n.ri 36687/25684. L'atto è del 01/06/2023 rep. 4242. Grava i beni censiti NCT Fg, 7 Map. 385 Subb. 2 e 15.

La gestione delle parti comuni del complesso residenziale denominato “Residenze Albarello” costituito da n. 14 alloggi è seguita dal geom. Giuseppe Scarpellini con sede a Passiano (BS). Si riporta quanto dichiarato dall'amministratore condominiale:

- le spese annue ordinarie dell'intero condominio sono di circa € 5.500,00;
- i proprietari dei beni in esame sono morosi per un importo pari ad € 1.809,21;
- oltre alla consueta quota di € 1.000,00 per le spese di manutenzioni varie non sono state deliberate spese straordinarie significative e non vi sono spese straordinarie arretrate.

A seguito di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Paderno FC (BS) si è constatato che nell'elaborato n. 02P “Planimetria generale di progetto” della D.I.A. in variante n. 5627/2005 i parcheggi esterni sembrerebbero previsti a verde drenante al fine di soddisfare i parametri obbligatori di verde profondo. Allo stato di fatto il parcheggio è completamente asfaltato e la distribuzione planimetrica dei posti auto è difforme dal progetto autorizzativo. Se da un approfondimento tecnico fosse appurata la difformità l'eventuale sanzione a carico del complesso residenziale potrebbe variare da € 500,00 a € 5.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per i beni in esame, che sono parte di un un complesso residenziale di n. 14 alloggi sito in via Trento n. 17/e e 17/F, si sono riscontrate le pratiche edilizie di seguito riportate e depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Paderno Franciacorta (BS):

- D.I.A n. 6330/2003 del 12/12/2003 per “progetto di realizzazione n. 14 alloggi”. I committenti sono la società
- D.I.A. n. 5627/2005 del 16/09/2005 per “variante D.I.A. n. 6330/2003”. I committenti sono la società
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità prot. n. 7660 del 17/11/2005 con relativa raccomandata in risposta trasmessa dal Comune di Paderno FC (BS) con prot. n. 8297 del 06/12/2005.



L'area sulla quale è ubicato l'immobile ricade in una zona definita dal PGT vigente di Paderno Franciacorta (BS) come zona B2 "Completamento residenziale estensivo (mc/mq 1,00)".

In sintesi le formalità rilevate sono le seguenti:

Conformità edilizia:  Sì  No

per cui non è necessaria la regolarizzazione dei titoli autorizzativi

Conformità catastale:  Sì  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:  Sì  No

Si evidenzia che le modifiche progettuali apportate senza gli opportuni provvedimenti autorizzativi riguardano essenzialmente la cantina: le difformità rispetto allo stato di fatto possono essere sanate tramite pratica edilizia specifica e con conseguente aggiornamento della scheda catastale oppure si può valutare il ripristino dei luoghi come da progetto autorizzato.

Agli atti manca la Certificazione APE (Attestato Prestazione Energetica) che può essere redatta da un tecnico abilitato. In regime di libero mercato tale documento può essere acquistato anche online e gli importi variano da Euro 80,00 ad Euro 300,00

\*\*\*

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del custode, **risulta LIBERO.**

**Per tutto quanto non espressamente indicato si rinvia al rapporto di valutazione redato dal perito incaricato della stima dell'immobile arch. Stefania Buila.**

\*\*\*

### ***DISCIPLINA DELLA VENDITA (gara telematica con modalità asincrona)***

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 per quanto oggetto di vendita).

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.



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

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

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

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

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

### ***CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO***

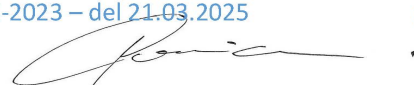
L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo, è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c., e dovrà contenere:

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

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 D.M.n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un





Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite 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;

offerente persona giuridica/ente

denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

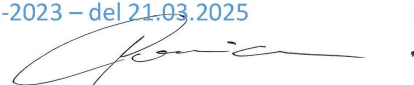
In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

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

- 2) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 6) il referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- 9) 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;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- 11) le forme e modi del pagamento del prezzo che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;



*14) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.*

#### Pagamento del Bollo

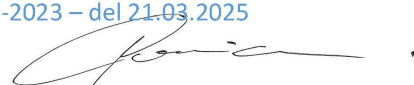
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o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

L'offerta può essere presentata anche senza bollo, in tal caso l'offerente incorre in procedure di recupero coatto, con aggravii e sanzioni.

*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.*

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

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile 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.
- 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;
- per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:
  - A. copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, 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;



B. dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;

C. fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2023 - Tribunale di Brescia – presso Banca Valsabbina spa sede di Brescia via XXV Aprile - al seguente IBAN:

lotto unico IBAN: IT 53 G 05116 11200 0000 0006 1752

il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 284/2023 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".





Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 12,00 del giorno Giovedì 20 MARZO 2025** (antecedente a quello fissato per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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

### ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA***



## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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 dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, da venerdì 21 MARZO 2025 a venerdì 28 MARZO 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 ulteriori 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 o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;



- b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  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.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, 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.

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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 a "Proc. Esecutiva n. N. 284/2023 R.G.E."

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso) 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, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico, all'indirizzo di posta elettronica [nicola@studiocorniani.com](mailto:nicola@studiocorniani.com).

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 ricavato dalla 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 c.p.c.





Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del Professionista per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il domicilio in epigrafe, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

### ***VISITA DELL'IMMOBILE***

Custode nominato in sostituzione del debitore è il sottoscritto Dott. Nicola Corniani, con studio in Brescia, via Solferino n. 55; E' necessario prenotare la visita dell'immobile telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Per ulteriori informazioni:

Dott. Corniani Nicola (tel.030-40853 dalle ore 8.30 alle 15.00 – [nicola@studicorniani.com](mailto:nicola@studicorniani.com))

### ***PUBBLICITA' DELLA VENDITA***

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita);

b) sul sito <http://www.astegiudiziarie.it>, <http://www.asteannunci.it> e <http://www.astalegale.net> (inserendo copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato nonché del virtualtour 360°);

c) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. III comma, la pubblicità – facoltativa – sul quotidiano il Giornale di Brescia nonché sul Giornale Bresciaoggi – solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto dal Creditore che dà impulso alla procedura (cfr circolare in materia di esecuzioni immobiliari emessa dal Presidente di Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia 10 gennaio 2020)

\*\*\*

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

*Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c., vale anche quale comunicazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.*

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

Brescia, li 9/01/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Nicola Corniani

