

**ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

Via S. Zeno, 99/a  
25124 - BRESCIA  
Tel. 030 22.28.49 - FAX 030 22.42.37

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 380/2022 (247-22) vm**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**III VENDITA SENZA INCANTO**

**Gestore della vendita: Astalegale.net S.p.a.**  
**Portale del Gestore: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Il sottoscritto dr. Roberto Satarpia notaio in Orzinuovi, con studio in Orzinuovi, Via Bagnadore 4, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via S. Zeno, 99/a, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

**VISTO**

l'esito dell'asta in data 12/12/2024 nonché il provvedimento in data 29/02/2024, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati nonché Custode Giudiziario degli stessi,

**AVVISA**

che il giorno **MARTEDÌ 4 MARZO 2025 alle ore 11:30 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

**FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **LUNEDÌ 3 marzo 2025 alle ore 12:00** (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**Lotto 8)**

**(corrispondente al Lotto n. 33 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento trilocale al piano terra con autorimessa nell'interrato, ubicato all'interno del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza".

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 8** P. T, cat. A/2 - cl. 4 - vani 4,5 - R.C.Euro 313,75

**mapp. 455 sub 33** P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08.10.2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato nel 2016 al n. 2611, serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/11/2016 sino al giorno 01/11/2020, già rinnovatosi ex lege per uguale periodo, definitivamente cessato, caducato e risolto in data 01/11/2024.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 6.600,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 550,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.

Gli immobili - in discrete condizioni, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte conduttrice, che li detiene da sola, come dichiarato in sede di accesso.

**PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 79.312,50**

**Offerta minima: Euro 59.484,38**

**Rilancio Minimo: Euro 794,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

**Lotto 9)**

**(corrispondente al Lotto n. 34 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un negozio ubicato al piano terra del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza".

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 9 P. T, cat. C/1 - cl. 5 - mq. 52 - R.C.Euro 829,84**

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/2002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;

- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la non regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile oggetto di stima e la difformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili, per le motivazioni indicate alle pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti a cui si rinvia espressamente.

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso commerciale, registrato il 28/02/2022 al n. 543 serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/03/2022 sino al 28/02/2028, e facoltà di rinnovo per uguale periodo sino alla naturale scadenza.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 7.200,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 600,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.

L'immobile - in discrete condizioni, ma non necessitante di interventi di urgente manutenzione/conservazione - è completamente arredato con mobilio ad uso ufficio di proprietà di parte conduttrice.

A fronte del mancato versamento dei canoni di locazione, il Custode - con provvedimento emesso dal G.E. in data 20/12/2023, è stato autorizzato a nominare un legale al fine di promuovere la procedura di sfratto per morosità nei confronti di parte conduttrice.

All'udienza tenutasi in data 21/03/2024, nell'ambito della procedura incardinata nei confronti di parte conduttrice, il Giudice ha convalidato lo sfratto per morosità.

A seguito della notifica dell'avviso ex art. 608 c.p.c., in data 30/05/2024 è stato eseguito l'accesso per il rilascio dell'immobile.

Allo stato, l'immobile in esame risulta libero da persone e da cose e le serrature di accesso sono state sostituite dal Custode mediante l'ausilio di un fabbro.

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 59.475,00**

**Offerta minima: Euro 44.606,25**

**Rilancio Minimo: Euro 595,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

#### **Lotto 11)**

**(corrispondente al Lotto n. 36 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 13** P. 1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 6 - R.C.Euro 418,33

**mapp. 455 sub 39** P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/2002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 18/03/2021 al n. 716, serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/04/2021 sino al 31/03/2025, con facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo sino alla naturale scadenza.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 7.200,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 600,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.

Gli immobili - in discrete condizioni, con problematiche di muffa sui muri, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte conduttrice che, come dichiarato in sede di accesso dalla moglie, li detiene unitamente alla medesima ed ai figli minori (di anni 7 ed 11).

A seguito del mancato versamento dei canoni di locazione, con provvedimento emesso dal G.E. in data 11/04/2024, il Custode è stato autorizzato a promuovere l'azione di sfratto per morosità nei

confronti di parte conduttrice. All'udienza del 12/09/2024, è stato convalidato lo sfratto ed il primo accesso per il rilascio si terrà il 30/01/2025.

**PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 118.968,75**

**Offerta minima: Euro 89.226,56**

**Rilancio Minimo: Euro 1.190,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

**Lotto 13)**

**(corrispondente al Lotto n. 38 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 15** P. 1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 6 - R.C.Euro 418,33

**mapp. 455 sub 29** P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;

- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato nel 2020 al n. 1015 serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/06/2020 sino al 31/05/2024, e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo sino alla naturale scadenza.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 7.200,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 600,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiati locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.

Gli immobili - in normali condizioni d'uso, con presenza di muffa sulle pareti e qualche crepa, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte conduttrice, che li occupa unitamente ai due figli minori (di anni 9 e 4).

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 159.825,00**

**Offerta minima: Euro 119.868,75**

**Rilancio Minimo: Euro 1.599,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

#### **Lotto 15)**

**(corrispondente al Lotto n. 40 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 17 P. 1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 6 - R.C.Euro 418,33**

**mapp. 455 sub 32 P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23**

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato nel 2019 al n. 766, serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/04/2019 sino al 30/03/2023, con facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo sino alla naturale scadenza, fatti salvi i diritti degli aggiudicatari.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 7.200,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 600,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.

Gli immobili - in discrete condizioni, con presenza di muffa per condensa interna, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte conduttrice, come dichiarato dalla moglie presente all'accesso, che occupa gli immobili unitamente al marito ed ai tre figli minori (di anni 3, 4 e 8).

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 121.359,38**

**Offerta minima: Euro 91.019,54**

**Rilancio Minimo: Euro 1.214,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

#### **Lotto 16)**

**(corrispondente al Lotto n. 41 ex ctu).**

**Piena proprietà.**



in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 18** P. 1, cat. A/2 - cl. 4 - vani 6 - R.C.Euro 418,33

**mapp. 455 sub 46** P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 04/03/2022 al n. 602, serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/03/2022 sino al 28/02/2026, con facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo sino alla naturale scadenza.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 7.200,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 600,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.

Gli immobili - in discrete condizioni, con problematiche di muffa, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobili di proprietà di parte conduttrice che, come dichiarato in sede di accesso, li occupa unitamente alla figlia di 5 anni e ad un figlio neonato.

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 121.573,13**

**Offerta minima: Euro 91.179,85**

**Rilancio Minimo: Euro 1.216,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

#### **Lotto 18)**

**(corrispondente al Lotto n. 43 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento trilocale ubicato al piano secondo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 20 P. 2, cat. A/2 - cl. 4 - vani 4,5 - R.C.Euro 313,75**

**mapp. 455 sub 40 P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23**

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;

- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta oggetto di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato nel 2015 al n. 2162, serie 3T, con previsione di decorrenza dal giorno 01/10/2015 sino al giorno 01/10/2019, e già rinnovatosi per uguale periodo sino alla naturale scadenza del giorno 01/10/2023.

A seguito della cessazione del suddetto contratto, parte occupante, già parte conduttrice, con provvedimento del G.E. in data 16/10/2023, è stata autorizzata ad occupare l'immobile sino all'aggiudicazione e a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione.

Gli immobili - in buone condizioni e non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte occupante, che occupa gli immobili unitamente alla moglie ed una figlia.

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 113.250,00**

**Offerta minima: Euro 84.937,50**

**Rilancio Minimo: Euro 1.133,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

#### **Lotto 19)**

**(corrispondente al Lotto n. 44 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento trilocale ubicato al piano secondo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 21** P. 2, cat. A/2 - cl. 4 - vani 4,5 - R.C.Euro 313,75

**mapp. 455 sub 50** P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/2002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 23/06/2022 al n. 001582, serie 3T-, con previsione di decorrenza da tale data sino al 31/05/2026, con facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo sino alla naturale scadenza.

Il contratto - soggetto ad aggiornamento Istat come convenzionalmente concordato - prevede il versamento annuo di € 6.000,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di uguale entità, e quindi per l'importo di € 500,00 cadauna, nei termini pattuiti nell'accordo.

Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorponabili dal canone di locazione stesso.

Gli immobili - in discrete condizioni, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte conduttrice, che ha dichiarato in sede di accesso di occuparli unitamente al marito/compagno.

L'immobile in esame è stato altresì oggetto di un intervento di riparazione danno/messa in ripristino da parte del Custode, consistente nella riparazione della scossalina, in parte distaccatasi a seguito di forte vento occorso nel dicembre scorso.

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 84.571,88**  
**Offerta minima: Euro 63.428,91**

**Rilancio Minimo: Euro 846,00**  
**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

**Lotto 22)**

**(corrispondente al Lotto n. 47 ex ctu).**

**Piena proprietà.**

in **Comune di POZZOLENGO** - Via Antonio Gramsci snc.

Trattasi, ex perizia, di un appartamento trilocale ubicato al piano secondo del complesso residenziale - commerciale denominato "La Piazza", con autorimessa nell'interrato.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 20**

**mapp. 455 sub 24** P. 2, cat. A/2 - cl. 4 - vani 4,5 - R.C.Euro 313,75

**mapp. 455 sub 31** P. S1, cat. C/6 - cl. 3 - mq. 16 - R.C.Euro 32,23

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il tutto così come pervenuto all'esecutata in forza dell'atto tra vivi - compravendita di repertorio Notaio Barziza n. 39613/6988 del 24/03/2003, trascritto in data 31/03/2003 ai nn. 15965/10178; seguito dall'atto tra vivi - trasformazione di società ai rogiti del Notaio Cirilli, in data 07/12/2010 rep. n. 25113/9308, trascritto il 10/12/2010 ai nn. 50772/29281.

Nella relazione tecnica di stima agli atti, sezione "Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni", vengono segnalate le seguenti formalità:

- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23/12/1992;
- Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12/01/1993;
- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24/03/1995.

Si rinvia ai suddetti atti sopra citati per tutto quanto in essi contenuto, e per la verifica di eventuali oneri e/o vincoli ivi stabiliti.

Dall'esame della relazione tecnica di stima agli atti si evince che il fabbricato in esame è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967 e, lo stesso risulta interessato dai seguenti provvedimenti edilizi autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19/10/1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22/10/2002 - Prot. n. 3994 in data 02/08/2002 e relativa richiesta;
- Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27;
- Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21/11/2002;
- Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28/07/2004;
- Concessione di proroga fino al 30/06/3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04/12/2002 e relativa richiesta;
- Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14/02/2008 - Prot. n. 1495 in data 04/04/2007 e Prot. n. 3177 in data 16/07/2007 Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti;
- Dichiarazione di inizio lavori in data 22/06/2009 - Prot. n. 3216 in data 17/06/2009;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30/06/2011 e relativa richiesta;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21/12/2011 e relativa richiesta;
- Dia in data 15/10/2012 - Variante in corso d'opera - Prot. n. 1269 del 07/03/2013;
- Dichiarazione del progettista per l'abbattimento delle barriere architettoniche in data 15/10/2012;
- Concessione di proroga fino al 14/02/2014 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 892 in data 13/02/2013 e relativa richiesta;
- Scia per agibilità parziale per le unità immobiliari in data 01/07/2021;
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013;
- Certificato di Collaudo statico - Prot. n. 4652 in data 08/10/2013.

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili (pagine 238 e 243 della perizia di stima in atti).

Il Lotto in esame risulta oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo, registrato nel 2014 al n. 2344, serie 3T-, con previsione di decorrenza dal giorno 01/01/2015 sino al giorno 01/01/2019, già rinnovatosi per uguale periodo, non opponibile alla procedura esecutiva in esame poiché il rinnovo è occorso in epoca successiva alla notifica del pignoramento.

Parte occupante, già parte locatrice, è stata autorizzata con provvedimento del G.E. in data 05/07/2023 ad occupare l'immobile in esame sino all'aggiudicazione ed a fronte del versamento di un'indennità di occupazione.

Gli immobili - in buone condizioni, con presenza di muffa per condensa interna, caldaia malfunzionante e finestre che non chiudono, ma non necessitanti di interventi di urgente manutenzione/conservazione - sono completamente arredati con mobilio di proprietà di parte occupante, la quale come dichiarato in sede di accesso dalla medesima, li occupa unitamente al marito ed ai due figli minori (di anni 1 e 8).

#### **PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 86.096,25**

**Offerta minima: Euro 64.572,19**

**Rilancio Minimo: Euro 861,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

\*\*\*\*\*

**Con riferimento a tutti gli immobili staggiti in Pozzolengo facenti parte del presente bando d'asta, il perito precisa che "gli impianti in condivisione riguardano l'acqua per l'irrigazione dei giardini e l'impianto elettrico per l'illuminazione delle parti comuni e dei garage. Le spese di manutenzione della piazza e delle parti comuni sono in condivisione." (integrazione alla perizia di stima datata 25/08/2023).**

**Sul punto, il Custode ha appurato che - allo stato - per la gestione delle parti comuni di tale stabile non risultano individuate le quote di spesa a carico di ciascuna delle unità immobiliare staggite.**

**Tale circostanza interessa sia gli immobili staggiti liberi che quelli occupati.**

**Con la precisazione che - con riferimento agli immobili staggiti locati - il canone di locazione corrisposto ricomprende genericamente anche gli oneri relativi alla gestione delle parti comuni; oneri non quantificati e - pertanto - non scorporabili dal canone di locazione stesso.**

**Il perito, così come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto a redigere una tabella indicativa della suddivisione in millesimi, calcolata in base al rapporto con la superficie delle singole unità immobiliari, ai fini dell'individuazione, per ciascuna unità staggita, della quota/misura di partecipazione delle spese di gestione (cfr. integrazione alla ctu datata 13/12/2023).**

**Si evidenzia che, attualmente, l'intero compendio immobiliare staggito non può di fatto considerarsi un "Condominio" in senso tecnico, poiché gli immobili appartengono ad un unico proprietario, ovvero la parte esecutata, la quale - allo stato - risulta altresì l'esclusiva intestataria delle utenze relative alla gestione delle parti comuni, i cui fornitori vengono pagati direttamente dal Custode, tramite prelievo delle somme riscosse dai conduttori degli immobili locati (così come autorizzato dal G.E.).**

**Sino al termine della pendente procedura esecutiva - fatta ovviamente salva la formale antecedente costituzione di Condominio (allorquando le utenze dovranno essere intestate allo stesso, con conseguente esonero del Custode da ogni ulteriore adempimento relativo ai pagamenti) - resterà onere del futuro proprietario coordinarsi con gli organi della procedura ai fini del versamento della quota di propria spettanza al Custode, il quale provvederà quindi a saldare i fornitori in ordine alle spese di gestione delle parti comuni (allo stato, salvo rincari e/o**

**variazioni, le spese di gestione delle parti comuni ammontano annualmente alla somma indicativa di Euro 4.000,00).**

**Con la precisazione che, in ogni caso, una volta conclusasi la procedura esecutiva in esame, le utenze relative alla gestione delle parti comuni non potranno più restare intestate alla parte esecutata, ed il Custode sarà esentato da ogni ulteriore onere di pagamento. Per tale ragione, i futuri proprietari, previa individuazione delle quote di spesa a proprio carico per la gestione delle parti comuni, dovranno procedere alla voltura delle utenze, tramite costituendo Condominio e/o accordandosi tra loro ai fini della intestazione delle stesse, senza ulteriori oneri né adempimenti a carico della procedura. Si invitano gli eventuali interessati ad approfondire con i propri professionisti di fiducia lo stato e le eventuali conseguenze della situazione prospettata.**

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti. **Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 26/09/2022 e del 04/06/2024 data di redazione della documentazione 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 del 26/09/2022 e del 04/06/2024 del 26/09/2022 e del 04/06/2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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

#### **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 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:

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

\* 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 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;

\* 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 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, mediante apposito modulo da allegare all'offerta, reperibile sul sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica "Autocertificazione deposito offerta":

- 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 (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) in caso di aggiudicazione, a norma dell'art. 585 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 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)** 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).

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati 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 o 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 dovrà essere allegata, alla domanda di partecipazione, la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l'accettazione della carica).

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;

- se, in caso di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) ex art. art. 585 c.p.c. è necessario allegare all'offerta depositata il modulo di "Autocertificazione deposito offerta", scaricabile dal sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica.

### 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. 380/2022 - Tribunale di Brescia ai seguenti IBAN:**

- IT22 O 03332 11200 000002468669 Lotto n. 8
- IT64 H 03332 11200 000002468670 Lotto n. 9
- IT18 J 03332 11200 000002468672 Lotto n. 11
- IT69 L 03332 11200 000002468674 Lotto n. 13
- IT23 N 03332 11200 000002468676 Lotto n. 15
- IT97 O 03332 11200 000002468677 Lotto n. 16
- IT51 Q 03332 11200 000002468679 Lotto n. 18
- IT93 J 03332 11200 000002468680 Lotto n. 19
- IT24 M 03332 11200 000002468683 Lotto n. 22.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. N. 380/2022 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 reindirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari.

**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 LUNEDÌ 3 marzo 2025** (antecedente a quello fissato per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, 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, 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

#### **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.spazioaste.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 fissate nella medesima data ad orario antecedente 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.spazioaste.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 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, 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, entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre all'importo di fondo spese che sarà quantificato dal Delegato e comprensivo dell'onorario del Professionista delegato per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili.

Si precisa che l'anzidetto termine di 120 gg non risulta soggetto alla sospensione feriale.

La somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato trasmettendo copia delle contabili di avvenuti bonifici, all'indirizzo di posta elettronica **info@anpebrescia.it**.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento 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. 380/2022 R.G.E.”**.

Si precisa la volontà di ricorrere alla procedura di mutuo dovrà essere manifestata già in sede di deposito dell'offerta, allegando il modulo di “Autocertificazione deposito offerta”, reperibile sul sito di A.N.P.E. nella sezione modulistica, debitamente compilato.

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.

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**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., custode nominato in sostituzione del debitore è il Notaio dr. ROBERTO SANTARPIA, con domicilio eletto presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al Custode, esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni 15 antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre tale termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio.

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.

La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail [visiteimmobili@anpebrescia.it](mailto:visiteimmobili@anpebrescia.it).

### **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) sui siti <http://www.astegiudiziarie.it>, <http://www.asteanunci.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);
- 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 e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569

c.p.c.

Il Custode, per gli immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad Euro 50.000,00, ha preso contatti con il Gestore della Vendita ai fini della realizzazione e pubblicazione del Virtual tour 360° dell'immobile pignorato.

Si procederà in ogni caso con le operazioni di vendita, qualora il Virtual Tour 360° non venisse realizzato per motivi tecnico – organizzativi.

\*\*\*\*\*

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

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

Il Notaio Delegato  
dr. Roberto Santarpia