

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 557/2019 cui è riunita la p.es. n. Riun. 88/2023 (116-21)**

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

**Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.**  
**Portale del Gestore: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. MANUEL MONTANARI**, avvocato in Brescia, con studio in Lonato del Garda (BS), Corso Garibaldi n. 71/A, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via San Zeno 99/a, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

**VISTO**

l'ultimo provvedimento in data 03/04/2023 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 **GIOVEDÌ 6 MARZO 2025 alle ore 10:30 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 **MERCOLEDÌ 5 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 1) - derivante dall'accorpamento dei lotti 1 e 11**

**Piena proprietà**

in **Comune di LUMEZZANE PIEVE** - Trattasi ex perizia di un edificio produttivo costituito da 3 piani seminterrati in località Gazzolo ed un appezzamento di terreno di qualità prato-arborio, collocato su un versante collinare in Via Maestro Zanagnolo n. 19.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia di stima. Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 8**

**mapp. 33 sub 20** cat. D/7 - R.C.Euro 14.480,00

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

## **Catasto Terreni - Fg. 8**

**mapp. 30** - prato arborato Cl.3, ha. 00.21.60, RD Euro 6,14, RA Euro 5,58 nei confini di mappe e di fatto.

Il tutto così come pervenuto all'esecutato - ora deceduto - in forza di titoli anteriori al ventennio.

Dalla relazione di stima si evince che l'unità produttiva è stata edificata a partire dal 1971 ed è stata ampliata successivamente (fabbricato costruito posteriormente al 1967).

I documenti autorizzativi esaminati dal ctu sono (licenza di costruzione):

- pratica edilizia 818/9 prot 11272 del 27.11.70.

Nuovo edificio costituito da laboratorio con soprastante abitazione, comprensiva di:

- licenza edilizia ed elaborati grafici;
- agibilità;
- collaudo statico laboratorio;
- certificato prevenzione incendi.

Rispetto alla licenza edilizia:

- pratica edilizia 1007/10 prot 14430/72 del 09.11.72;
- costruzione muri di sostegno e recinzione con ingressi e cancellate, comprensiva di:
- licenza edilizia ed elaborati grafici.

Concessione edilizia:

- pratica edilizia 9/15 prot 886 del 24.04.91;

ampliamento del locale di depurazione e protezione impianto trattamento acque;

- pratica edilizia 377/16 prot 887 del 24.04.91, ampliamento locale di depurazione ed abbattimento fumi;

- pratica edilizia 1115/16 prot 1225 del 02.11.1992;

- pratica edilizia n. 1194/10 prot 1945 del 18.06.1996-98, ampliamento ad uso vani per impianti tecnologici e di depurazione;

- pratica edilizia n. 1418/18 prot 2072 del 18.12.1996, ampliamento laboratorio artigianale ad uso porticato avanti ingresso carraio;

- pratica edilizia n. 1688/18 prot 2254 del 30.07.1997, ampliamento di fabbricato artigianale su piani ad uso deposito e laboratorio artigiani con accessori.

Per tutto quanto non precisato nell'avviso, si fa espresso riferimento alla perizia di stima ed agli allegati.

Dalla perizia si evince la seguente situazione urbanistica: zona D1 produttivo consolidato - aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per le eventuali difformità riscontrate dal perito, si rinvia alla perizia di stima (pagg. 99 e ss).

Il perito dichiara la regolarità edilizio-urbanistica e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni meglio precisate alla pag. 100 della perizia alla quale si rinvia. Si rinvia alla medesima pagina anche per l'eventuale sanabilità ed i relativi costi.

A livello catastale il perito dichiara la non piena regolarità catastale per le motivazioni meglio dettagliate in perizia. Si rinvia alla pag. 101 per la sanatoria ed i relativi costi.

Il complesso produttivo è stato edificato in periodi differenti: si rinvia alla perizia di stima per il dettaglio (pag. 93 e ss).

Precisa il perito che il complesso produttivo risulta dotato di certificato di prevenzione incendi del 1978 (si veda all.13).

Il ctu, rispetto al sub. 20, precisa quanto segue: consistenza verificata in loco e confrontata con planimetria catastale; il ctu dichiara la non piena regolarità edilizio-urbanistica e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni meglio dettagliate nella perizia di stima alla quale si rinvia (pag. 100 e ss). Il perito dichiara la non piena regolarità catastale (si rinvia alla pag. 101 per il dettaglio).

Precisa il ctu che l'appezzamento di terreno attualmente ospita 2 costruzioni di carattere provvisorio a servizio dell'attività ivi svolta (coltivazione e allevamento di volatili).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lumezzane in data 27.01.2020 prot. 2020/3430 si evince che, dal punto di vista urbanistico il terreno è identificato parte in zona D1

produttiva consolidata con possibilità di interventi edificatori; parte in zona E3 area con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale, con possibilità di interventi edificatori e per i possessori dei requisiti di cui alla LR 12/2005; parte in zona SP3 ovvero per strade, piazze, percorsi pedonali e e spazi pubblici pavimentati con possibilità di interventi edificatori soggetti alla disciplina nel rispetto dell'art 3 del piano dei servizi del pgt (tali norme prevedono nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari all'amministrazione pubblica, l'attribuzione di diritti a costruire a seconda dell'ubicazione delle aree medesime).

Per i vincoli, si rinvia alla pag. 142 della perizia di stima.

Si rinvia alla perizia per la precisazione circa la servitù (il comparto produttivo è fondo servente mentre il terreno è fondo dominante).

Dalla relazione di stima si evince che il terreno in oggetto risulta sottoposto al vincolo di cui al d.lgs 42/2004 art 142 lett.c (per intero) mentre (in parte) risulta sottoposta al vincolo di cui al d.lgs 42/2004 art 142 lett. G ed (in parte) al DPR 24 maggio 1988 n. 236; (in parte) collocata in zona 4 di fattibilità con gravi limitazioni dello studio geologico approvato con delibera del consiglio comunale n. 118 del 21.12.2004. Ogni approfondimento dovrà essere svolto presso un tecnico di fiducia.

Rispetto al terreno il perito dichiara la regolarità catastale.

Per ogni eventuale approfondimento/aggiornamento rispetto alle questioni esposte, si invitano i soggetti interessati a rivolgersi ad un tecnico di fiducia.

L'immobile costituisce officina. Le chiavi del compendio risultano nel possesso del custode giudiziario.

All'interno del compendio e nell'area esterna residuano beni mobili di vario genere tra cui macchinari (prevalentemente produttivi e di grandi dimensioni). Tali beni, previo accordo con il custode che detiene le chiavi, sono stati parzialmente asportati tuttavia residuano ancora beni (in particolare si segnala la presenza di rifiuti presumibilmente pericolosi).

Il custode segnala inoltre che l'officina è stata interessata da una perdita idrica, arrestata a seguito dell'intervento dell'idraulico che provvedeva alla chiusura delle tubazioni a servizio dell'officina pertanto, la perdita, è stata interrotta. Il custode riscontrava la rottura di una valvola. Detta perdita è stata originata verosimilmente dalla rottura di una tubazione posta nel vano scala, piano terra - zona uffici, ove sono evidenti segni di umidità con distacco di intonaco.

Tale circostanza dovrà essere eventualmente approfondita dagli offerenti rivolgendosi ad un tecnico di fiducia.

L'appezzamento di terreno (mapp. 30) è caratterizzato da una porzione pianeggiante attualmente occupata dal figlio dell'esecutato; la rimanente superficie si presenta scoscesa e caratterizzata da vegetazione spontanea.

Al momento del sopralluogo del custode, il terreno è risultato in parte incolto ed in parte adibito ad orto.

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

**Prezzo base: Euro 410.718,94**

**Offerta minima: Euro 308.039,20**

**Rilancio Minimo: Euro 4.200,00**

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

#### **Lotto 2) derivante dall'accorpamento dei lotti 4-6 e 7**

##### **Piena proprietà**

in **Comune di LUMEZZANE PIEVE** -Trattasi, ex perizia, di unità abitativa al piano terzo e n. 2 autorimesse al piano interrato in Via Maestro Zanagnolo n. 19, località Gazzolo.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia di stima. Il tutto censito al

##### **Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 8**

**mapp. 33 sub 27** cat. A/2 - cl. 3 - vani 6,5 - R.C.Euro 637,82

**mapp. 33 sub 29** cat. C/6 - cl. 4 - mq. 17 - R.C.Euro 38,63

**mapp. 33 sub 30** cat. C/6 - cl. 4 - mq. 20 - R.C.Euro 45,45

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

Il tutto così come pervenuto all'esecutato - ora deceduto - in forza di titoli anteriori al ventennio.

Con riferimento al sub. 27, i documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 818/9 prot 27.11.70;
- pratica edilizia n. 1007/10 prot 14430/72 del 09.11.72.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Si segnala la seguente limitazione: aree non soggette a trasformabilità urbanistica.

Precisa il perito quanto segue: l'autorimessa interrata è frutto di un intervento realizzato nel 1998 (DIA 1849/1998).

Con riferimento al sub. 29, trattasi di immobile posteriore al 1 settembre 1967.

I documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica 1849 prot 46498 del 11.12.98.

Limitazioni urbanistiche: zona D1 produttivo consolidato - aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Il sub. 30 è autorimessa interrata frutto di un intervento realizzato nel 1998 (DIA 1849/1998).

Il perito precisa di aver verificato in loco la consistenza e confrontata con la planimetria catastale e non sono state rilevate modifiche.

Il sub. 30 è stato costruito posteriormente al 1967.

I documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 1849 prot 46498 del 11.12.1998.

Zona Di produttiva consolidata area non soggetta a trasformazione urbanistica.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

L'appartamento risulta occupato da un soggetto terzo il quale, avvenuta la scadenza del contratto di locazione, presentava al Giudice richiesta per poter continuare ad occupare l'immobile sino all'aggiudicazione con versamento di indennità.

Le chiavi del box risultano nella disponibilità del custode.

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

**Prezzo base: Euro 101.277,00**

**Offerta minima: Euro 75.957,75**

**Rilancio Minimo: Euro 1.100,00**

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

#### **Lotto 3) derivante dall'accorpamento dei lotti 5 e 9**

##### **Piena proprietà**

in Comune di LUMEZZANE PIEVE - Trattasi, ex perizia, di unità abitativa al piano terzo e autorimessa al piano interrato in Via Maestro Zanagnolo n. 19, località Gazzolo.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia di stima. Il tutto censito al

##### **Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 8**

**mapp. 33 sub 28** cat. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 - R.C.Euro 539,70

**mapp. 33 sub 32** cat. C/6 - cl. 4 - mq. 17 - R.C.Euro 38,63

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

Il tutto così come pervenuto all'esecutato - ora deceduto - in forza di titoli anteriori al ventennio.

Dalla relazione di stima si evince quanto segue: "consistenza verificata in loco e confrontata con la planimetria catastale: non sono state rilevate modifiche".

Con riferimento al sub. 28, i documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 818/9 prot 11272 del 27.11.70;
- pratica edilizia n. 1007/10 prot 14430/72 del 09.11.72.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Si segnalano le seguenti limitazioni urbanistiche: D1 produttivo consolidato, aree non soggette a trasformabilità urbanistica.

Il sub. 32 è autorimessa interrata frutto di un intervento realizzato nel 1998 (DIA 1849/1998).

Il perito precisa di aver verificato in loco la consistenza e confrontata con la planimetria catastale e non sono state rilevate modifiche.

Il sub. 30 è stato costruito posteriormente al 1967.

I documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 1849 prot 46498 del 11.12.1998.

Zona Di produttiva consolidata area non soggetta a trasformazione urbanistica.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

L'appartamento risulta libero da persone e cose. Le chiavi sono nella disponibilità del custode.

Le chiavi del box risultano nella disponibilità del custode.

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

**Prezzo base: Euro 70.026,75**

**Offerta minima: Euro 52.520,06**

**Rilancio Minimo: Euro 800,00**

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

#### **Lotto 4) derivante dall'accorpamento dei lotti 2 e 10**

##### **Piena proprietà**

in Comune di LUMEZZANE PIEVE - Trattasi, ex perizia, di unità abitativa al piano secondo in località Gazzolo e autorimessa al piano interrato in Via Maestro Zanagnolo n. 19.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia di stima. Il tutto censito al

##### **Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 8**

**mapp. 33 sub 25** cat. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 - R.C.Euro 539,70

**mapp. 33 sub 33** cat. C/6 - cl. 4 - mq. 16 - R.C.Euro 36,36

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

Il tutto così come pervenuto all'esecutato - ora deceduto - in forza di titoli anteriori al ventennio.

Con riferimento al sub. 25, i documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 818/9 prot 27.11.70;
- pratica edilizia n. 1007/10 prot 14430/72 del 09.11.72.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Il sub. 33 è stato costruito posteriormente al 1967.

I documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 1849 prot 46498 del 11.12.1998.

Zona Di produttiva consolidata area non soggetta a trasformazione urbanistica.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Alla data del sopralluogo del custode l'appartamento è risultato libero da persone e cose (ad eccezione di una cucina su misura ed un mobile). Nell'appartamento sono stati riscontrati segni di umidità.

Le chiavi risultano nella disponibilità del custode.

Le chiavi del box risultano nella disponibilità del custode.

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

**Prezzo base: Euro 71.781,75**  
**Offerta minima: Euro 53.836,31**  
**Rilancio Minimo: Euro 800,00**  
**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**

**Lotto 5) derivante dall'accorpamento dei lotti 3 e 8**

**Piena proprietà**

in Comune di LUMEZZANE PIEVE - Trattasi, ex perizia, di unità abitativa al piano secondo in località Gazzolo e autorimessa al piano interrato in Via Maestro Zanagnolo n. 19.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia alla perizia di stima.

Il tutto censito al

**Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 8**

**mapp. 33 sub 26** cat. A/2 - cl. 3 - vani 5,5 - R.C.Euro 539,70

**mapp. 33 sub 31** cat. C/6 - cl. 4 - mq. 16 - R.C.Euro 36,36

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

Il tutto così come pervenuto all'esecutato - ora deceduto - in forza di titoli anteriori al ventennio.

Dalla relazione di stima si evince quanto segue: "consistenza verificata in loco e confrontata con la planimetria catastale: non sono state rilevate modifiche".

Con riferimento al sub. 26, i documenti autorizzativi esaminati sono:

- pratica edilizia 818/9 prot 27.11.70;
- pratica edilizia n. 1007/10 prot 14430/72 del 09.11.72.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Si segnalano le seguenti limitazioni urbanistiche: D1 produttivo consolidato, aree non soggette a trasformabilità urbanistica.

Il sub. 31 è autorimessa interrata frutto di un intervento realizzato nel 1998 (DIA 1849/1998).

Il perito dichiara di aver verificato la consistenza in loco e confrontata con la planimetria catastale e si suppone non vi siano modifiche.

Il ctu dichiara la regolarità edilizio- urbanistica e la conformità al titolo edilizio nonché la piena regolarità catastale.

Trattasi di autorimessa costruita posteriormente al 1967.

L'appartamento risulta occupato da soggetto terzo in forza di contratto di abitazione ad uso abitativo registrato antecedentemente al pignoramento in data 17.01.2019.

Le chiavi del box risultano nella disponibilità del custode.

**PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base: Euro 70.015,50**

**Offerta minima: Euro 52.511,62**

**Rilancio Minimo: Euro 800,00**

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

\*\*\*\*\*

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 17.10.2019, 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 17.10.2019 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

#### *\* 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. 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. 557/2019 - Tribunale di Brescia al seguente IBAN -**

**Lotto n. 1 derivante dall'accorpamento dei lotti 1 e 11  
Iban: IT08A051165466900000022195**

**Lotto 2) derivante dall'accorpamento dei lotti 4-6 e 7  
Iban: IT36D051165466900000022198**

**Lotto 3) derivante dall'accorpamento dei lotti 5 e 9**

**Iban: IT13E051165466900000022199**

**Lotto 4) derivante dall'accorpamento dei lotti 2 e 10**

**Iban: IT82B051165466900000022196**

**Lotto 5) derivante dall'accorpamento dei lotti 3 e 8**

**Iban: IT59C051165466900000022197**

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. N. 557/2019 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 MERCOLEDÌ 5 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 sia 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 attestata 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 rimetterà gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.**

## 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, con la precisazione che l'anzidetto termine non risulta soggetto alla sospensione feriale.

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. 557/2019 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.

Ove il creditore precedente 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 addotte 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 [info@anpebrescia.it](mailto:info@anpebrescia.it).

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**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., custode nominato in sostituzione del debitore è l'Avv. MANUEL MONTANARI, 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).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, che verrà effettuato decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla notifica/comunicazione del decreto di trasferimento, dovrà presentare apposita istanza scritta al Delegato entro e non oltre il versamento del saldo - prezzo.

In difetto di tempestiva richiesta scritta della liberazione dell'immobile, il Custode si intenderà esonerato dagli adempimenti ex art.560

### **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.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);
- c) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. III comma, la pubblicità - facoltativa - sul quotidiano il Giornale di Brescia nonchè 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.

Brescia,

Il Professionista Delegato  
Avv. MANUEL MONTANARI