

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 96/2022**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa La Malfa Giulia*

**Professionista Delegato: Dott. Comm. - Avv. Stefano Bortolotti**

**Custode Giudiziario Dott. Comm. - Avv. Stefano Bortolotti**

25080 Moniga del Garda (BS), Via Pergola n° 51

Tel. e Fax 0365/ 551502

Mail: [avvocatostefanobortolotti@gmail.com](mailto:avvocatostefanobortolotti@gmail.com) – Pec: [stefano.bortolotti@brescia.pecavvocati.it](mailto:stefano.bortolotti@brescia.pecavvocati.it)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA'ASINCRONA TELEMATICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 96/2022 RGE**  
**VI° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il professionista delegato Dott. Comm. Stefano Bortolotti

VISTA

l'ordinanza in data 12 ottobre 2022 con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

Che **a partire dalle ore 12:00 del giorno 23/05/2025 e fino alle ore 12:00 del giorno 30/05/2025** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia e pedissequa analisi estimativa analitica, depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente: I beni pignorati vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio sito in Moniga del Garda (BS), Via Pergola n. 51.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e 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) (EDICOM FINANCE), 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 alle **ore 12.00 del giorno 22/05/2025** (giorno antecedente la 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.

## BENI OGGETTO DELLA VENDITA

### LOTTO UNICO

#### **Ubicazione degli immobili**

Piena proprietà

In Comune di Orzinuovi (BS), Via Vittorio Veneto n. 14

Lotto unico costituito da un corpo principale adibito a magazzino, un porticato aperto sul lato lungo e due pensiline aperte con copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux posti in un terreno di pertinenza parzialmente pavimentato dotato di accesso carraio diretto su pubblica via Vittorio Veneto n. 14 a Orzinuovi (BS). **Gli edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata.**

La perizia valuta un diverso intervento che **prevede la demolizione totale degli edifici esistenti ed una stima dell'area con la possibile potenzialità edificatoria presente,** come meglio dettagliato e descritto **nell'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato,** allegata alla perizia di stima.

### Dati Catastali

Comune: **Orzinuovi (BS), Viale Vittorio Veneto;**

- **Catasto Fabbricati, Foglio 15 - Sezione NCT, particella 469, subalterno 1, categoria D/7, rendita € 1.594,00;**

tale risultante in forza di denuncia di divisione registrata in data 28 aprile 2006 al n. 40610.1/2006 (protocollo n. BS0115506) in variazione dell'unità immobiliare censita sin dall'impianto meccanografico con il mappale 469 del Foglio 15 di Catasto Fabbricati;

con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 469, di Ha.0.16.70, del Foglio 15 di Catasto Terreni.

### Descrizione immobile

Lotto unico costituito da edificio produttivo consistente in un corpo principale a piano terra adibito a magazzino composto da un vano maggiore, un bagno e due stanze e dotato di sottotetto accessibile dall'esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile), un porticato a piano terra aperto sul lato lungo e due pensiline aperte con copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux. **Gli edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata.** Il tutto posto in un terreno di pertinenza parzialmente pavimentato dotato di accesso carraio diretto su pubblica via.

La situazione in cui versano gli immobili obbliga ad un intervento di messa in sicurezza strutturale molto invasiva e una ristrutturazione profonda degli stessi.

Il CTU pertanto come riportato nell'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato allegata alla perizia, in considerazione *"che ciò porterebbe ad un esborso economico eccessivo a confronto del ricavo ottenibile dalla loro vendita, portando ad un intervento economicamente non conveniente – opta quindi che per la valutazione che prevede la demolizione totale degli edifici esistenti ed una stima dell'area con la possibile potenzialità edificatoria presente, in accordo con i parametri imposti dalle NTA del PGT del Comune di Orzinuovi"*.

Infatti come precisato dal CTU *“da esse si evince che l’area in esame è vincolata all’ottenimento del Permesso di Costruire tramite un Piano di Recupero in quanto catalogata, in accordo con l’art. 54 delle NTA del Comune di Orzinuovi, come “Ambiti B3 – Residenziale mai attuato e non convenzionato” zona “PR3 VIA VITTORIO VENETO”. Il Piano di Recupero è già stato adottato dal Comune di Orzinuovi in quanto presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521 contenuto nella Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, **con scadenza in data 17/03/2024.***

*In esso sono contenuti i valori a cui far riferimento di SLP per ogni piano e destinazione e che di seguito vengono riportati:*

*Destinazione commerciale (piano terra): 535 mq*

*Destinazione direzionale (piano primo): 535 mq*

*Destinazione residenziale (piano secondo): 349 mq”.*

Quanto sopra come meglio descritto e dettagliato nell’analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato, allegata alla perizia di stima ed alle quali si rimanda integralmente.

Il tutto come pervenuto all’esecutata in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Manuela Mondello del 11.10.2006 trascritto a Brescia il 26.10.2006 ai n.ri 57582/33059

#### **Stato occupazione immobile.**

Come indicato in perizia, le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva risultano libere.

#### **Situazione edilizia e urbanistica**

Dalla relazione di stima, si evince quanto segue:

1. fabbricato anteriore al 01/09/1967,

Dalle ricerche effettuate dall’ufficio tecnico del Comune a Orzinuovi (BS), a carico degli immobili oggetto di perizia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

1. PIANO DI RECUPERO presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521 contenuto nella Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, **con scadenza in data 17/03/2024**

2. Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, **con scadenza in data 17/03/2024**

Come meglio documentato nella relazione tecnica – alla quale si rimanda integralmente - il CTU ha evidenziato le seguenti criticità e/o SEGNALAZIONI:

**SEGNALAZIONE 1): NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: sono state rilevate le seguenti difformità nel distributivo interno del corpo principale e delle sue aperture nel prospetto Est, difformità nei paramenti murari nella zona all’aperto dell’ingresso carraio desunte dal raffronto tra il rilievo rappresentato nel Piano di Recupero approvato presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521 contenuto nella Convenzione urbanistica e la situazione dello stato dei luoghi.

Nel caso in oggetto non è necessaria la sanatoria edilizia in quanto è presente un Piano di Recupero adottato nel quale, previa la sua attuazione mediante richiesta di autorizzazione edilizia, è prevista la totale demolizione di quanto presente in sito.

Nella perizia di stima il CTU evidenzia che *“in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d’indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale”*.

**SEGNALAZIONE 2): NON REGOLARITÀ catastale** rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Corpo principale: modifiche al distributivo interno rispetto all’autorizzato. Nel piano terra sono stati realizzati un bagno e due stanze. Inoltre non risulta censito nella scheda catastale il sottotetto accessibile dall’esterno mediante scala esterna (non presente al momento del sopralluogo e quindi non accessibile).

Portico: sono presenti in loco dei paramenti murari non presenti nell’autorizzato.

Pensiline: non risultano censite le due pensiline in acciaio e copertura in lamiera poliestere ondulata tipo ondulux.

Nella perizia di stima il CTU evidenzia altresì che *“nel caso in oggetto non è necessario l’aggiornamento catastale, in quanto è presente un Piano di Recupero adottato nel quale, previa la sua attuazione mediante richiesta di autorizzazione edilizia, è prevista la totale demolizione di quanto presente in sito”*.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40 , comma 2 L.47/85, l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e art. 40 commi 5 e 6 L.47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

### **Formalità, vincoli e oneri**

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

Le iscrizioni e trascrizioni rilevate nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente e nella relazione tecnica sono le seguenti:

- Convenzione Edilizia, trascritta a Brescia il 20.06.2008 ai n.ri 28626/17440, Pubblico Ufficiale Notaio Manuela Mondello repertorio 171674/17136 del 05.06.2008
- Ipoteca Volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Brescia il 30.07.2015 Registro generale n. 26450 Registro Particolare n. 4631, Notaio Manuela Mondello repertorio n. 181241/22450 del 16.07.2015
- Annotazione n. 9450 del 12/11/2018 per Proroga Durata dell'ammortamento di mutuo fondiario
- Pignoramento di immobili, trascritto a Brescia il 09.03.2022 Registro generale n. 9603 Registro Particolare n. 6507, Ufficiale Giudiziario di Brescia Repertorio n. 1597 del 21.02.2022.

### **Spese e oneri condominiali**

Si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima; ai sensi dell'art. 63 disp. attuaz. c.c. si ricorda che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

### **Regime fiscale della vendita**

La vendita sarà soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento e/o alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come risulta a carico dell'aggiudicatario accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità. Tali dichiarazioni, oltre ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, **entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.**

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 29.03.2022, come specificato nella Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del 30.03.2022.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata 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.

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

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima e relativi allegati - agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamati.

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

## **PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE Euro 112.482,42=.**

**OFFERTA MINIMA Euro 84.361,81 =.**

(L'offerta minima può essere inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00=**

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

**CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

\* \* \*

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

- a) 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.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia e relativi allegati, redatti dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti).
- c) 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.
- d) 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 Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), 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.
- e) 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 e/o spese comuni in genere– per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo

go ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura e/o degli organi della procedura stessa. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza scritta al Delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo. In difetto di tempestiva richiesta scritta di liberazione dell'immobile, il Custode si intenderà esonerato dagli adempimenti ex art. 560 c.p.c. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia (nel caso di specie l'APE è assente).
- i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in

procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è coniugato 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.179 cc, 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;

(2) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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 cpc, con procura.

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

-se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;

-la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

**b)** l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**e)** la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**f)** il referente della procedura;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h)** il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i)** l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- j)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k)** le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non applicandosi la sospensione feriale dei termini);
- 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)** un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n)** ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita:

Per EDICOM FINANCE SRL [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) il Contact Center è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 all'indirizzo mail [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) - oppure contattare il numero 041.8622235

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

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di Stato Civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;

- 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 l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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 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 incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e copia 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 -ed allegazione all'offerta telematica- di **copia 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, e della carta d'identità, **tutti** in corso di validità nonché copia del codice fiscale.
- se l'offerente è una società/persona giuridica o ente dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione, anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; 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 società straniere:  
è necessario presentare un documento ufficiale con traduzione -in lingua italiana- asseverata, 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.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta,

d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca Popolare di Sondrio IBAN : IT58P0569654460000009521X48 intestato a "Proc. esecutiva immobiliare RGE n. 96/2022 Trib. di Brescia", con causale: "Versamento cauzione", con la precisazione che il **numero di CRO** dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

**NOTA:** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte irrevocabili di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche**.

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

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

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa

una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (per Edicom Finance). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riserva-

ta del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [ww.garavirtuale.it](http://ww.garavirtuale.it) (per Edicom Finance), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 30/05/2025.

**EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Il Professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto,

all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (per Edicom Finance).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (per Edicom Finance), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore se l'offerta è ritenuta valida;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando;

## AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara e/o entro il giorno immediatamente successivo, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

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 che, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc 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.

## CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato "Proc. esecutiva immobiliare RGE n. 96/2022 Trib. di Brescia" al seguente codice IBAN IT58P0569654460000009521X48;

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, non applicandosi la sospensione feriale dei termini).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Es. imm. RGE n. 96/2022 Tribunale di Brescia**".

E' prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia:

[www.tribunale.brescia.giustizia.it](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it)

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito un contratto di mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrare nel predetto contratto di mutuo, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, 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 dall'esito della gara (non applicandosi la sospensione feriale dei termini).

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, provvedere entro il termine di deposito del saldo prezzo, a versare:

- l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente all'Istituto creditore (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso istituto di credito) fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, interessi, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato;

il residuo 20% del saldo prezzo direttamente sul conto corrente della procedura, (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del professionista delegato ex DM. 227/2015)- salvo successiva e puntuale quantificazione e conguaglio.

-Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (non applicandosi la sospensione feriale dei termini), o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e nelle percentuali come sopra specificate (ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato), con bonifico bancario come sopra detto.

-Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione oppure entro il minore termine indicato nell'offerta (non applicandosi la sospensione feriale dei termini), e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

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 cpc**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

### **RINVIO DELLA VENDITA**

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

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

La vendita sarà soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento e/o alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come risulta a carico dell'aggiudicatario accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, **entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.**

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando il Custode e professionista delegato *Dott. Comm. Stefano Bortolotti* ai recapiti indicati in epigrafe ovvero tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore della vendita telematica Guppo Edicom portale **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** ai seguenti recapiti:

- telefono 041/8622235
- email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e della pedissequa analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato, nonché dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale e relativa analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e relative fotografie e planimetrie ed alla ordinanza di delega, sui siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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

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

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e relativa analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato nonché dei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0365/551502 – email: [avvocatostefanobortolotti@gmail.com](mailto:avvocatostefanobortolotti@gmail.com).

Brescia, lì 28/01/2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Comm. Stefano Bortolotti