

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 432/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Astalegale.net s.p.a.;

Portale del Gestore: www.spazioaste.it;

Custode: Dott. Fabrizio Falsina (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Falsina, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 11 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 8 aprile 2025 alle ore 11.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto Uno

piena proprietà

Comune di Salò (BS), Via Santa Giustina n. 3

Appartamento al terzo piano di edificio storico totalmente ristrutturato negli anni 80/90

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez NCT (già Sez. SAL) Fg. 26**

(già Fg. 33), **mapp. 4085 sub 9** – P. 3 - cat. A/2 - cl. 5 – 3,5 vani - R.C. Euro 614,58

mapp. 3591 sub 505 graffato al mapp. 1899 sub 10 (già Fg. 33, mapp. 4085 sub 12, graffati al fg. 32 mapp. 3591 sub 505, fg. 33 mapp. 1899 sub 10), p. 1-2-3-4, BCNC

(già Fg. 32) **mapp. 3591 sub 506**, p. 1-2-3-4, BCNC

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

L'immobile di cui al sub. 9 è soggetto a:

- Domanda giudiziale n. 390 del 25/01/2017;

- Domanda giudiziale n. 4616 del 19/10/2017;

- Domanda giudiziale n. 49 del 03/01/2018;

- Domanda giudiziale n. 4811 del 17/10/2018;

Si segnala che in data 20 novembre 2024 è stato emesso dal GE l'ordine di liberazione degli immobili a cui è stata fatta opposizione in data 24 dicembre 2024.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 218.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 163.500,00=**.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 2.200,00.

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

Lotto Due

piena proprietà

Comune di Gavardo (BS), Loc. Sopraponte, Via Privato Asilo n. 18

Villa unifamiliare su più livelli con autorimessa e giardino con piscina

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. NCT Fg. 11**

mapp. 2366 sub 4 – P. S1-T-1-2 - cat. A/7 - cl. 6 – 16,5 vani - R.C. Euro 1.406,05

mapp. 2366 sub 5 – P. T - cat. C/6 - cl. 2 – 29 mq - R.C. Euro 59,61

mapp. 2366 sub 6 – P. T - BCNC

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Gli immobili sono soggetti a:

- Servitù reciproca di edificazione a confine come da atto notaio Rizzonelli (rep 8345 raccolta 5520 del 22 novembre 2006) tra i mappali di OMISSIS 2365 (graffato con 2366/3), 2098 e i mappali a confine ovest foglio 12 sezione SOP del Comune di Gavardo 2222 sub1, 2488, 2222 sub 2 “servitù reciproca di edificazione in deroga alle distanze minime stabilite dalle Norme tecniche di attuazione”

- Domanda giudiziale n. 390 del 25/01/2017;

- Domanda giudiziale n. 4616 del 19/10/2017;

- Domanda giudiziale n. 49 del 03/01/2018;

- Domanda giudiziale n. 4811 del 17/10/2018;

Il perito segnala le seguenti difformità:

1. Il porticato ubicato al piano terra è indicato sulle schede catastali come aperto su tre lati salvo pilastri e sulle planimetrie allegate al PdC è aperto su due lati mentre su di un lato è un muro; nello stato attuale è simile alla scheda catastale ma tamponato da vetrate di fatto configurandosi un abuso. Possibile sanarlo presentando una richiesta di serra climatica, oppure rimuovendo i serramenti in essere.

2. Sulla planimetria approvata al piano terra è presente un'autorimessa che non esiste. Sulla scheda catastale non è rappresentata. Lo stato rappresentato sulla scheda catastale è veritiero

3. Al piano secondo una camera presenta una tramezzatura che nella scheda catastale non è rappresentata. Abuso lieve, sanabile con una semplice comunicazione di edilizia libera.

Si segnala che in data 20 novembre 2024 è stato emesso dal GE l'ordine di liberazione degli immobili a cui è stata fatta opposizione in data 24 dicembre 2024.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 868.000,00

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 651.000,00=**.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 8.700,00.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Si segnala che gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata in forza di:

Beni in Gavardo:

- atto di compravendita in data 22 dicembre 2005 stipulato dal Notaio Rizzonelli ed avente il numero di Repertorio 6510/4274, trascritto il giorno 3 gennaio 2006 al n. 20.

Beni in Salò:

- atto di compravendita in data 23 ottobre 1998 stipulato dal Notaio Tabalappi ed avente il numero di Repertorio 10526, trascritto il giorno 5 novembre 1998 al n. 4036.

Gli immobili siti in Salò fanno parte di un condominio in centro storico frutto di una ristrutturazione eseguita su immobili storici edificati precedentemente al 1967.

Sono interessati dai seguenti titoli:

- a. CONCESSIONE EDILIZIA 207/90 protocollo 15466 del 30 luglio 1990
- b. CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria 207/90 protocollo 8260 del 25 ottobre 1994
- c. ABITABILITA' 26 aprile 1996 nr 16091

Gli immobili siti in Gavardo fanno parte di edifici storici edificati precedentemente al 1967 sottoposti a numerosi interventi negli anni.

Di seguito le varie autorizzazioni rilasciate negli anni dall'Amministrazione Comunale:

- Licenza Edilizia 28/1975 prot. Gen. 1976 per nuovo locale ad uso doccia
- Concessione edilizia 44/1991 prot. Gen. 49 per nuovo fabbricato ad uso garage
- Autorizzazione Edilizia 02/1993 del 11 gennaio 1993 per costruzione muro di sostegno
- Concessione edilizia 78/1999 prot. 2358 formazione di servizio igienico mediante tamponamento di parte del balcone del fabbricato esistente
- Concessione edilizia 166/2002 prot 10830 rifacimento copertura edificio ad uso autorimessa
- Comunicazione di opere edili prot 9821 del 02 maggio 2003 Demolizione murature interne e consolidamento sottomurazione con ricostruzione delle tramezze interne mantenendo la stessa destinazione d'uso (locale palestra, bagno e doccia)
- Permesso di Costruire 101/2003-1 del luglio 2006 Ristrutturazione e ampliamento edificio unifamiliare
- Permesso di Costruire 101/2003-2 del maggio 2007 Manutenzione straordinaria e ampliamento
- Denuncia di Attività 101/2003-3 prot 0010292 del 10 agosto 2007 Nuova piscina interrata
- Comunicazione di inizio attività di edilizia libera prot 9518 del 29 giugno 2012 Manutenzione ordinaria art. 6 comma 2 installazione pannelli fotovoltaici in sostituzione alla copertura esistente, installati parallelamente alla falda.
- Agibilità richiesta per l'uso della nuova piscina in data 21 aprile 2010 protocollo 5815 ottenuta per silenzio assenso decorsi i termini
- Abitabilità richiesta per l'uso abitazione in data 21 aprile 2010 protocollo 5816 ottenuta per silenzio assenso decorsi i termini.

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

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel dicembre 2024. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 7 aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

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

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

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

minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del

documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 432/2023 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 432/2023 R.G.E., versamento cauzione Lotto __", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 08/04/2025 al 15/04/2025, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

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

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

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

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

SALDO DEL PREZZO

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

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

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

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

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.

*** **

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

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

Il Professionista Delegato