

Avv. Erica Guastoldi
Tel. 030.5782957 Fax 030.7771294 Mobile 346.1830842
studioguastoldi@gmail.com
erica.guastoldi@brescia.pecavvocati.ti

TRIBUNALE DI BRESCIA

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Erica Guastoldi**, delegato ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dell'11.07.2023 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 528/2022,

AVVISA

che il giorno **6 maggio 2025 alle ore 16:00**, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica, **mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara in modalità asincrona tra gli offerenti presenti telematicamente per il tramite della piattaforma del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a., raggiungibile al sito internet www.spazioaste.it** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate, si riporta il contenuto della perizia.

BENI IN VENDITA

Descrizione.

LOTTO UNICO.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato nel Comune di **CALCINATO (BRESCIA)** in via XX Settembre n.188 (ingresso carraio e pedonale comuni).

Il complesso edilizio a destinazione residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di relazione è situato in zona semicentrale del paese, nelle vicinanze della Piazza e del Palazzo Municipale. Trattasi di edificio originariamente edificato in periodo antecedente al 1967 e oggetto ad interventi edilizi di manutenzione avvenuti in tempi diversi, gli ultimi lavori eseguiti riguardano il tetto dell'abitazione e opere interne con provvedimenti edilizi nel 2014. Il fabbricato, che ospita più unità immobiliari, presenta una forma planimetrica semplice a base rettangolare con ampia corte comune interna ad altre U.I. e si sviluppa su due piani fuori terra la parte abitativa e un piano fuori terra gli accessori in corpo staccato. L'abitazione in esame è ubicata al piano primo, accessibile attraverso portico con scala al piano terra gravato da servitù di passaggio e loggia comune al piano primo con unità immobiliari di altra proprietà, mentre gli ambienti accessori al piano terra hanno accesso direttamente dal cortile comune con unità immobiliari di altra proprietà. Costituiscono parti comuni con unità immobiliari di altra proprietà il cortile e la loggia al primo piano. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, finestre e portefinestre sono in alluminio con tapparelle in legno. Il cortile esterno comune di accesso carraio e spazio di manovra si presenta pavimentato in battuto di cls., la loggia è pavimentata in gres porcellanato, la scala è rivestita in granito.

L'alloggio al piano primo individuato con la particella n. 20, sub. n.12, fg. n.34, oggetto di stima, è accessibile attraverso portico e scala al piano terra gravati da servitù di passaggio a favore di unità immobiliari di altra proprietà ed è costituito da soggiorno/cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, balcone e scaletta interna in legno che collega con il sottotetto composto da unico ambiente mansardato in legno con altezze ridotte, dotato di finestra e abbaini a raso e due ripostigli, dei quali uno attrezzato a bagno. All'appartamento è pertinenza una cantina in muratura avente copertura con presunta presenza di amianto e un box auto in lamiera, facenti parte di un piccolo corpo di fabbrica in corpo staccato dall'abitazione, censiti in catasto sulla medesima scheda al fg. n.34, particella n.20, subalterno n.12.

Identificazione catastale:

Identificativi catastali Sezione urbana NCT Fg. 34 - particella 20 - sub. 12 - categoria A/4 - classe 5 - consistenza vani 4,5 - rendita catastale Euro 162,68 – via XX Settembre – piano T-1-2;

Si precisa che la particella 20 sub 12 deriva per variazione identificativi per allineamento mappe del 22/06/2004 Pratica n. BS0208451 della particella 4762 sub 12.

Quota di proprietà Proprietà per 1/2 Sig. // acquistato in regime di comunione dei beni con //. Dall'estratto di matrimonio risulta la separazione giudiziale come da sentenza del tribunale di // passata in giudicato il //. Proprietà per 1/2 Sig. // in regime di comunione dei beni con //. Dall'estratto di matrimonio risulta la separazione giudiziale come da sentenza del tribunale di // passata in giudicato il //.

Perizia di stima e Regolarità edilizio-urbanistica e catastale (sono presenti le difformità sotto indicate e meglio riportate in perizia, la perizia si intende ritrascritta integralmente nel presente avviso, unitamente ai suoi allegati):

Durante i sopralluoghi il perito ha constatato le seguenti irregolarità urbanistiche:
§ L'utilizzo del ripostiglio in bagno al piano sottotetto, e il tamponamento parziale del balcone in lato est con serramento metallico e vetro non risultano conformi ai titoli abilitativi edilizi più sotto indicati e meglio specificati nella perizia di stima.

§ Una porzione degli accessori posta al piano terra risulta difforme da quanto autorizzato dai titoli abilitativi edilizi specificati nella perizia di stima, più precisamente la porzione a sud dei locali accessori presentano una diversa posizione planimetrica.

Le irregolarità sopracitate sono sanabili come indicato nella perizia di stima all'allegato 14.

Durante i sopralluoghi il perito ha constatato le seguenti irregolarità catastali rispetto allo stato attuale dell'immobile:

§ L'appartamento al piano primo presenta una diversa distribuzione interna dei locali, con mancata rappresentazione della scala interna per l'utilizzo del piano sottotetto.

I locali accessori posti al piano terra presentano una diversa rappresentazione planimetrica e distribuzione interna.

Le procedure per la variazione della pratica catastale e i relativi costi sono indicati in perizia sempre all'allegato 14.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere pertanto non conforme alle normative edilizie e catastali e, per poter sanare tutte le varie difformità riscontrate meglio indicate in perizia,

si dovranno considerare diversi oneri e spese tra cui gli onorari professionali per le pratiche edilizie e catastali, quelle relative alle sanzioni dovute per le varie sanatorie e quelle dovute per i diritti di segreteria e le spese fisse catastali.

Tale importo viene calcolato dal perito forfettariamente nella perizia di stima.

Il lotto oggetto di vendita è meglio descritto, oltre che nel presente avviso, nella perizia di stima depositata in atti dal CTU alla quale si fa espresso rinvio. La stessa è consultabile sul portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it) e sui siti interattivi dedicati alla pubblicità legale.

Per quanto concerne la normativa relativa alla regolarità edilizio-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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 ora trasfusi nell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001.

Diritti degli esecutati:

Quota di Proprietà per 1/1 e segnatamente:

Quota di proprietà Proprietà per 1/2 Sig. // acquistato in regime di comunione dei beni con //.

Dall'estratto di matrimonio risulta la separazione giudiziale come da sentenza del tribunale di // passata in giudicato il //.

Proprietà per 1/2 Sig. // in regime di comunione dei beni con //. Dall'estratto di matrimonio risulta la separazione giudiziale come da sentenza del tribunale di // passata in giudicato il //.

Vincoli Giuridici:

Si rinvia integralmente all'elaborato peritale circa la disamina dello stato di fatto dell'immobile oggetto di vendita, la quale si intende integralmente ritrascritta unitamente ai suoi allegati.

Stato di occupazione dell'immobile:

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Disciplina generale:

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 25.11.2022, data cui fa riferimento la 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 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.

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 agli atti, a cui si

rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

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

La partecipazione alla vendita implica: la lettura della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione, nella perizia 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 quanto non previsto si applicano le norme di legge.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.

LOTTO UNICO

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€. 134.200,00 (centotrentaquattromiladuecento/00)**.

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in **€. 100.650,00 (centomilaseicentocinquanta/00)**.

L'offerta minima in aumento, in caso di gara, è fissata in **€. 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è quello indicato nell'avviso di vendita, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita già espletati ed andati deserti; saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, 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, a pena di decadenza dell'aggiudicazione con ogni conseguenza di legge, quale la confisca della cauzione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà sopracitata dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito entro il termine di deposito del saldo del prezzo.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo studioguastoldi@gmail.com.

Allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal GE in sede di riparto, l'assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, di nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi dovuti, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura.

Il pagamento diretto in favore dell'Istituto di Credito Fondiario presuppone inoltre la previa diligente indicazione da parte del medesimo – da effettuarsi entro 15 giorni dalla richiesta formulata in proposito dal delegato alla vendita – dell'esatto ammontare del proprio credito, da compiere mediante deposito di idoneo atto scritto a mani del delegato alla vendita altresì contenente l'indicazione delle specifiche coordinate di versamento del dovuto.

In ipotesi di mancata ottemperanza a quanto sopra previsto – non potendo operare il disposto del già menzionato art. 41 del D. Lgs. 1.10.93 n. 385 – l'aggiudicatario provvederà a versare la somma sul conto corrente intestato alla procedura.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA.

A) Il gestore della vendita telematica è la Società **Astalegale.net**;

B) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet del gestore della vendita

www.spazioaste.it;

C) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.

1) - Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere: tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** ; oppure tramite l'apposita funzione "Effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- Il video-tutorial per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> effettuando il seguente percorso: Homepage > Tutorial > Compilazione offerta telematica.

2) L'offerta con i documenti allegati **dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 5 maggio 2025** (ossia il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Entro tale data, la somma versata a titolo di cauzione, secondo le previsioni di seguito indicate, dovrà risultare, a pena di inammissibilità dell'offerta medesima, già accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 528/2022 alle seguenti coordinate bancarie, codice IBAN: IT44D0200811220000107289015.**

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.

3) 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.

4) 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. 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).**

4) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve 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 e ss. modifiche.

5) **L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione dei beni e i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato, Avv. Erica Guastoldi;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione. **Tale importo dovrà essere pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva sopra citata alle seguenti coordinate bancarie, Banca Unicredit S.p.A., IBAN: IT44D0200811220000107289015** indicato anche ai fini del versamento del saldo del prezzo.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà reso disponibile anche sul sito del gestore;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- ogni altro elemento utile ai fini della individuazione dell'offerta migliore.

6) All'offerta dovranno essere allegati con modalità informatiche (file PDF o PDF.P7M):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto IBAN: IT44D0200811220000107289015, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, sotto la propria personale responsabilità, ovvero la volontà di avvalersi della procedura di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento in caso di aggiudicazione ai sensi dell'art. 585 c.p.c. (documentazione rinvenibile sul sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica "autocertificazione deposito offerta");
- 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 e copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Se invece si vuole 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;
- 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, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- 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 del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri e la legittimazione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e la legittimazione, oltre a copia della visura camerale aggiornata ad almeno 30 giorni prima alla data fissata per l'esperimento di vendita, in caso di modifiche all'assetto societario successive è necessaria la visura aggiornata contenente anche le suddette modifiche;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa per posta elettronica certificata;

- 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 l'offerta è presentata per persona da nominare, devono essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 579 ultimo comma e 583 c.p.c.;

- se l'offerente si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni dovrà farne espressa richiesta come sopra richiamato.

- non è possibile avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

- Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva Tribunale di n. 528/2022 R.G.E., lotto unico versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si consiglia pertanto di effettuare il bonifico almeno sette giorni lavorativi prima dell'udienza e ad ogni modo acquisire dalla propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alla modalità del bonifico, in modo da garantire che l'accredito avvenga in tempi utili.

Il C.R.O. dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

7) 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.

ESAME E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato **Astalegale.net S.p.a.** all'indirizzo www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente, anche in ordine al potere di rappresentanza;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione, effettuando una verifica del CRO fornito, e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando, ove vi siano più offerte regolari, aperta la gara asincrona, in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nel presente avviso.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, 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 da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;

€ 1.000,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 100.000,00;

€ 1.500,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 200.000,00;

€ 1.800,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 300.000,00;

€ 2.000,00 per immobili stimati da € 300.000,01 a € 400.000,00;

€ 2.500,00 per immobili stimati da € 400.000,01 a € 600.000,00;

€ 5.000,00 per immobili stimati da € 600.000,01 a € 800.000,00;

€ 8.000,00 per immobili stimati ad un valore superiori ad € 800.000,00.

La gara avrà la durata di 7 giorni e terminerà alle ore 12,00 del 12 maggio 2025.

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 offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore **www.spazioaste.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza delle gara e avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore **www.spazioaste.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procede 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 elencati (in ordine di priorità):

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il delegato provvederà altresì a riaccreditarli agli offerenti che non si siano resi aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione, gli importi delle cauzioni versate (al netto degli eventuali oneri bancari).

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui dati

saranno comunicati dal delegato a seguito dell'aggiudicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per presentare l'offerta, il residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato) nonché la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento ai sensi del DM 227/15 e ss. modifiche e l'importo delle spese necessarie per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale per ogni singolo decreto di trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione).

Il termine massimo per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni (in caso di mancata indicazione del termine verrà considerato il termine massimo) ma l'offerente può indicare nell'offerta un termine inferiore che sarà per lo stesso vincolante; non sono possibili proroghe del termine indicato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

Nel caso di creditore fondiario il delegato indicherà, dopo aver effettuato i conteggi, la parte del residuo saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario e la parte che dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, regime IVA, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- 1) Sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) Almeno quarantacinque giorni prima e fino al giorno della vendita senza incanto sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net dell'avviso di vendita, della relazione di stima e relative fotografie e planimetrie e del provvedimento di delega.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 1) e 2) saranno svolti a cura del professionista delegato unitamente al gestore della vendita telematica.

Il Custode ha preso contatti con il gestore per la predisposizione del Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato; si procederà in ogni caso alle operazioni di vendita qualora il Virtual Tour 360° non venisse realizzato per motivi tecnico organizzativi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica, partecipazione alla vendita potrà essere chiesta al gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.a.**

Ogni ulteriore informazione, anche in ordine alla visita agli immobili staggiti, potrà essere richiesta dagli

interessati al custode giudiziario, Avv. Erica Guastoldi, ai seguenti riferimenti: Tel. 030.5782957, Fax 030.7771294, Mobile 346.1830842, studioguastoldi@gmail.com, erica.guastoldi@brescia.pecavvocati.it.

Brescia, lì 21 febbraio 2025

Il Professionista Delegato Avv. Erica Guastoldi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Guastoldi', written over a horizontal line.