

**ASSOCIAZIONE NOTARILE
PER LE PROCEDURE ESECUTIVE**

Via S. Zeno, 99/a

25124 - BRESCIA

Tel. 030 22.28.49 - FAX 030 22.42.37

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 543/2006 cui è riunita la p.es. n. 178/2008-228/2008-39/2007-282/2007-283/2007-284/2007-375/2007-25/2008-317/302/2011-678/2011-155/2012 (430-12) az

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
X VENDITA SENZA INCANTO

Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it

Il sottoscritto dr. **MARIO MISTRETTA**, notaio in BRESCIA, con studio in BRESCIA, Via Malta 7/C, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via S. Zeno, 99/a, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

VISTO

l'ultimo provvedimento in data 16.01.2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati, nonché Custode Giudiziario degli stessi.

AVVISA

che il giorno **MERCOLEDÌ 7 MAGGIO 2025 alle ore 11:00 e segg.**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **MARTEDÌ 6 maggio 2025 alle ore 12:00** (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO A

piena proprietà in capo agli esecutati, per le quote di rispettiva competenza, precisamente:

- quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in capo all'esecutato a seguito dell'avvenuto consolidamento dell'usufrutto esistente;

- quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, in capo alle esecutate (titolari della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuna);
immobili siti in

Comune di Pompiano, frazione Zurlengo, Via Castello n.ro 3.

Costituiti, *ex perizia*, da “palazzo padronale, inteso come casa nobiliare di campagna, che si estende su tre livelli; il piano terra è costituito da un androne di ingresso carraio, dal portico che occupa quasi completamente il fronte sul cortile su cui si affacciano oltre lo scalone, tre grandi vani, mentre a chiusura del portico vi è un vano destinato a cucina; al piano primo vi è una sequenza articolata di vani che costituiscono due unità abitative, infatti metà piano è destinata, a completamento del piano terra, a zona notte, mentre l'altra metà piano costituisce un alloggio completo; il secondo piano, originariamente destinato ad abitazione, è ora utilizzato come solaio”, il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale della Sez.NCT- **fg.11** n.ro

56 cat. A/1 cl.1^ vani 24,5 rc€.1.265,32

Quanto in oggetto è pervenuto alle parti in forza dei seguenti titoli:

- quanto all'esecutato, in forza di successione testamentaria in morte del padre, deceduto il 25.12.1988, devolutasi per testamento olografo pubblicato il 24.6.1989 n.ro 59642 rep. notaio Arici, registrato a Verolanuova il 26.6.1989 al n.ro 768 serie 1, di cui a denuncia di successione registrata a Orzinuovi il 31.7.1991 al n.ro 93/22 e conseguente consolidamento dell'usufrutto esistente;
- quanto alle esegutate, in forza dell'atto di donazione in data 18/5/2003 n.ro 7686 rep. notaio Ricca, trascritto in data 4/6/2003 ai n.ri 26615/16518.

Dalla relazione di stima agli atti della procedura si rileva che “l'immobile in oggetto è stato edificato in epoca anteriore all'anno 1967 ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione; le planimetrie catastali, presentate nel 1939, non sono mai state aggiornate, per cui non corrispondono allo stato di fatto attuale; da dichiarazione del tecnico comunale non sono state rilasciate autorizzazioni in anni recenti”. Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pompiano si rileva che il mappale in oggetto ricade in zona “Tessuto Urbano Consolidato A Nucleo storico di antica formazione”.

Per eventuali aggiornamenti circa lo stato occupazionale, si invitano i soggetti interessati a rivolgersi al custode nominato e per ogni aggiornamento si invitano gli interessati a rivolgersi ad un tecnico di fiducia.

Per approfondimento avente ad oggetto temi giuridici, si invitano i soggetti interessati a rivolgersi ad un legale.

Per una miglior descrizione del compendio in oggetto si rinvia alla C.T.U. agli atti della procedura, depositata 26.3.2010 e successive osservazioni ed integrazioni, da intendersi qui integralmente richiamate.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base: Euro 71.648,81

Offerta minima: Euro 53.736,61

Rilancio Minimo: Euro 750,00

Cauzione: non inferiore al 30% dell'offerta

LOTTO B

Piena proprietà degli immobili siti in **Comune di Pompiano**, Frazione Zurlengo, Via San Giovanni Battista n. 2.

Costituiti, *ex perizia*, da “corte agricola, sviluppantesi su un'area di circa mq. 10.138 catastali, costituita da diversi corpi di fabbrica disomogenei per tipologia e destinazione d'uso, affacciati su una vasta corte delimitata su tutti i lati con un muro di recinzione, con un unico accesso carraio dalla pubblica via denominata “Giovanni Battista”; gli immobili sono in uno scarso stato di manutenzione, vi sono infatti alcune parti crollate ed alcune inutilizzate; sul retro vi è un' ampia area su cui sono ubicati due fatiscenti capannoni utilizzati per l'allevamento di maiali, che dovrebbero essere demoliti e ricostruiti su un'area più idonea”, il tutto censito

al **Catasto dei Terreni** con i mappali del **fg.11** n.ri

19 prato irrig. cl.U di Ea.0.21.50 rd€.17,77 ra€.16,66

31 semin. irrig. cl.1 di Ea.0.01.30 rd€.1,24 ra€.1,41

32 bosco alto cl.U di Ea.0.06.20 rd€.2,56 ra€.0,19

- 33 seminativo cl.U di Ea.0.04.30 rd€.3,55 ra€.3,11
- 35 semin. irrig. cl.1 di Ea.0.04.90 rd€.4,68 ra€.5,31
- 168 semin. irrig. cl.1 di Ea.0.05.20 rd€.4,97 ra€.5,64
- 159 fabb. rurale di Ea.0.01.30
- 160 fabb. rurale di Ea.0.02.10
- 53/1 porz. fabb. rurale
- 53/2 porz. fabb. rurale
- 20 prato irrig. cl.U di Ea.0.22.50 rd€.18,59 ra€.17,43
- 34 semin. irrig cl.1 di Ea.0.04.00 rd€.3,82 ra€.4,34
- 46 fabb. rurale di Ea.0.02.30
- 47 fabb. rurale di Ea.0.19.50
- 48 fabb. rurale di Ea.0.00.28
- 49 fabb. rurale di Ea.0.04.50
- 50 fabb. rurale di Ea.0.01.50

al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale della **Sez.POM- fg.11** n.ro

52 cat. C/6 cl.1 mq.125 rc€.148,48

ed attualmente, a seguito del collegamento con le mappe di NCT, censito

al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale della **Sez.NCT- fg.11** n.ro

52 cat. C/6 cl.1 mq.125 rc€.148,48

al **Catasto dei Fabbricati** con il mappale della **Sez.NCT- fg.11** n.ro

36 cat. C/6 cl. 1 mq.292 rc€.346,85

con la precisazione che i mappali n.ri **160- 53/2- 20-34-46-47-48-49-50- 52**

sono ora in **piena proprietà** dell'esecutato a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto il 10 dicembre 2007 con conseguente consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Il tutto così come pervenuto all'esecutato, all'epoca coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, in forza dei seguenti titoli:

- quanto ai mapp.li 19-168-31-32-33 in forza dell'atto di compravendita in data 5.3.1979 n.ri 36365/7460 rep. notaio Arici, trascritto a Brescia il 14.3.1979 ai n.ri 6179/4939;

- quanto ai mapp.li 35 - 159 in forza dell'atto di compravendita in data 13.1.1989 n.ri 57521/11770 rep. notaio Arici, trascritto a Brescia il 2.2.1989 ai n.ri 3483/2500;

- quanto ai mappali 20-34-46-47-48-49-50-52 in forza di successione testamentaria in morte del padre, deceduto il 25.12.1988, devolutasi per testamento olografo pubblicato il 24.6.1989 n.ro 59642 rep. notaio Arici, registrato a Verolanuova il 26.6.1989 al n.ro 768 serie 1, di cui a denuncia di successione registrata a Orzinuovi il 31.7.1991 al n.ro 93/22, con la precisazione che il diritto di usufrutto generale vitalizio, originariamente in capo alla madre dell'esecutato si è riunito alla nuda proprietà, come sopra precisato;

- quanto ai mappali 160 e 53/2:

a) per quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in forza di successione testamentaria in morte del padre, deceduto il 25.12.1988, devolutasi per testamento olografo pubblicato il 24.6.1989 n.ro 59642 rep. notaio Arici, registrato a Verolanuova il 26.6.1989 al n.ro 768 serie 1, di cui a denuncia di successione registrata a Orzinuovi il 31.7.1991 al n.ro 93/22, con la precisazione che il diritto di usufrutto generale vitalizio, originariamente in capo alla madre dell'esecutato, si è riunito alla nuda proprietà, come sopra precisato;

b) per la rimanente quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in forza dell'atto di compravendita in data 13.1.1989 n.ri 57521/11770 rep. notaio Arici, trascritto a Brescia il 2.2.1989 ai n.ri 3483/2500;

- quanto ai mappali 53/1 e 36: atto di compravendita in data 13.1.1989 n.ri 57521/11770 rep. notaio Arici, trascritto a Brescia il 2.2.1989 ai n.ri 3483/2500.

Dalla relazione di stima allegata agli atti della procedura si rileva che:

“ la porzione abitativa del mappale n.ro 47 è occupata da terzi in forza di contratto di comodato a titolo gratuito;

- l'immobile di cui al mappale n.ro 53 è utilizzato come residenza da un familiare dell'esecutato al piano terra, mentre i due piani superiori sono disabitati.

- il fabbricato rurale di cui al mappale 50 è stato demolito e l'area di risulta è ora inglobata nella corte;
- i due capannoni identificati con i mappali n.ri 19 e 20, costruiti nel 1978 ed autorizzati per allevamento avicolo, sono ora utilizzati come allevamento suinicolo, sono soggetti ad autorizzazione ad essere demoliti e ricostruiti in due nuovi capannoni per svezzamento suini per un totale di superficie coperta di mq. 2.596,25 in località Gatella in forza di atto unilaterale di vincolo agricolo Rep. n. 44460/8797 notaio Cristaldi Giuseppe del 17.12.2008.

- nessuna unità immobiliare descritta risulta censita al Catasto Fabbricati con planimetrie ed inoltre i capannoni avicoli, costruiti sui mappali 19 e 20 ed il capannone prefabbricato, costruito su parte dei mappali n.ri 33-46-47 non risultano nemmeno inseriti come ingombro nella mappa del Catasto Terreni”.

Per quanto attiene le autorizzazioni urbanistiche il C.T.U. segnala che relativamente agli immobili di cui al presente lotto sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- c.e. n.ro 72/77 del 9.1.1978: concessione edilizia per ampliamento capannoni avicoli (mapp.li 19-32-33);

- permesso di agibilità n.ro 2/81 del 16.1.1981: permesso di agibilità per ampliamento capannoni avicoli (19-32-33);

- atto unilaterale di vincolo edilizio del 17.12.2008: atto unilaterale di vincolo urbanistico repertorio n.ro 44460/8797 notaio Cristaldi, trascritto a Brescia il 2.1.2009 ai n.ri 47/36 per poter spostare le strutture di cui alla c.e. n.ro 72/77 e ricostruire, in località Gatella, n.ro 2 capannoni per svezzamento suini, per un totale di mq. 2.596,25”.

Dalla relazione di stima si rileva inoltre che “dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pompiano risulta che l'azienda agricola ha ottenuto, per tutti gli impianti di allevamento suinicoli, l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A) ai sensi del D.lgs 18/02/2005 n. 59 rilasciata dalla Regione Lombardia direzione generale Agricoltura. Con decreto n.15985 in data 17/12/2007.

Nella perizia depositata in relazione ai mappali n.ri 53/1 e 36, a cui si rinvia e da intendersi qui richiamata anche per una miglior descrizione degli immobili, si rileva che “dalle indagini eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pompiano risulta che non sono mai state rilasciate autorizzazioni per l'esecuzione di lavori che interessano gli immobili pignorati, che comunque risultano ovviamente costruiti antecedentemente al 1967”.

Si segnala che risulta trascritto il seguenti atto di vincolo:

1) atto in data 22.9.1983 n.ro 43.390 rep. notaio Arici, trascritto a Brescia il 13.10.1983 ai n.ri 22073/15894.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data dal Comune di Pompiano si rileva che i mappali in oggetto ricadono in zona “ Zona A - Nucleo storico di antica formazione”, mentre il mappale 19 e 20 è compresa nella tavola di azzonamento in piccola parte nella zona urbanistica denominata E2 area agricola di salvaguardia ed in gran parte nella zona urbanistica denominata NAF nucleo storico di antica formazione; le part 32-31-35-168-159-160-53 sub. 1-53 sub. 2-34-46-47-48-49-50 è compresa nella tavola di azzonamento nella zona urbanistica denominata NAF nucleo storico di antica formazione.

Per eventuali approfondimenti sul cdv si invitano i soggetti interessati a rivolgersi al comune di riferimento.

Per eventuali aggiornamenti circa lo stato occupazionale, si invitano i soggetti interessati a rivolgersi al custode nominato e per ogni aggiornamento si invitano gli interessati a rivolgersi ad un tecnico di fiducia.

Per approfondimento avente ad oggetto temi giuridici, si invitano i soggetti interessati a rivolgersi ad un legale.

Per una miglior descrizione del compendio in oggetto si rinvia alla C.T.U. agli atti della procedura, depositata 26.3.2010 e successive osservazioni ed integrazioni, da intendersi qui integralmente richiamate.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base: Euro 99.546,36

Offerta minima: Euro 74.659,77

Rilancio Minimo: Euro 1.000,00

Cauzione: non inferiore al 30% dell'offerta

PER TUTTO QUANTO NON INDICATO NEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA SI RIMANDA ALLA PERIZIA DI STIMA AGLI ATTI.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 25 maggio 2007, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 25 maggio 2007 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

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

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

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

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

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita).

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere-ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

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

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

-la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

-l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

-la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo, è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c., e dovrà contenere:

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

* in caso di offerente persona fisica:

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. allegandola all'offerta.

L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

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

* in caso di offerente persona giuridica/ente:

denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c., con procura speciale notarile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare, mediante apposito modulo da allegare all'offerta, reperibile sul sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica "Autocertificazione deposito offerta":

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

- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) in caso di aggiudicazione, a norma dell'art. 585 c.p.c.

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) il referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 30% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

k) le forme e modi del pagamento del prezzo che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

n) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Pagamento del Bollo:

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

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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

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

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:
- A.** copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
 - B.** dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;
 - C.** fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata, alla domanda di partecipazione, la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l'accettazione della carica).
In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
 - per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
 - se, in caso di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) ex art. art. 585 c.p.c. è necessario allegare

all'offerta depositata il modulo di "Autocertificazione deposito offerta", scaricabile dal sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al trenta per cento (30%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 543/2006 - Tribunale di Brescia al seguente IBAN

A)IT92E0333211200000002467950

B)IT69F0333211200000002467951

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. N. 543/2006 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.

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

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

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

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene reindirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).

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

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 12,00 del giorno MARTEDÌ 6 maggio 2025** (antecedente a quello fissato per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, ***www.garavirtuale.it***.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide: si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la

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

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, c.p.c., comma 3, o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione rimetterà gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con la precisazione che l'anzidetto termine non risulta soggetto alla sospensione feriale.

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

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Esecutiva n. N. 543/2006 R.G.E."**.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso) entro il termine di deposito del saldo prezzo. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico, all'indirizzo di posta elettronica info@anpebrescia.it.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c. , mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del Professionista per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il domicilio in epigrafe, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

VISITA DELL'IMMOBILE

Custode nominato in sostituzione del debitore è il dott. Giovanni Rizzardi.

Ai sensi dell'art 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode Giudiziario. E' possibile prenotare la visita dell'immobile telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per ulteriori informazioni circa lo stato occupazionale si invitano i soggetti interessati a rivolgersi al Custode nominato.

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

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

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita);

b) sui siti <http://www.astegiudiziarie.it>, <http://www.asteannunci.it> e <http://www.astalegale.net> (inserendo copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);

c) ai sensi dell'art. 490 c.p.c. III comma, la pubblicità - facoltativa - sul quotidiano il Giornale di Brescia nonché sul Giornale Bresciaoggi - solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente **richiesto dal Creditore che dà impulso alla procedura (cfr circolare in materia di esecuzioni immobiliari emessa dal Presidente di Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia 10 gennaio 2020)**

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

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

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

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

Brescia, 24.02.2025

Il Notaio Delegato
dr. MARIO MISTRETTA