

*Dr.ssa Michela Cecilia Andrigo*

*Piazza Roma 35  
25036 Palazzolo sull'Oglio (BS)  
Telefono 0307403022 Pec andrigomichela@legalmail.it*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 438/2022**

**promossa da**

**Barclays Bank Ireland p.l.c. con l'avv. Francesca Andrea Cantone**

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

**Gestore della vendita: Aste Giudiziarie in linea SPA**

**Portale del Gestore: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

La sottoscritta dr.ssa Michela Cecilia Andrigo, dottore commercialista in Palazzolo sull'Oglio (BS), iscritta all'Ordine dei Commercialisti e degli Esperti Contabili di Brescia, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 15 maggio 2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno

**MARTEDI' 6 MAGGIO 2025, ore 10.00 per il lotto unico**

**MARTEDI' 6 MAGGIO 2025 ore 12.00 per i lotti 1, 2, 3 e 4.**

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 **LUNEDI' 5 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 unico**

Piena proprietà

in **Comune di PONTE DI LEGNO** – Via della Torre 34/a e 34/b

Catasto fabbricati - Sezione NCT - Foglio 36

- Mappale 462 Sub. 7 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39;
- Mappale 462 Sub. 8 Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 77,47;
- Mappale 462 Sub. 9 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 161 mq Rendita €. 1.080,94;
- Mappale 462 Sub. 12 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 5,5 vani Rendita €. 568,10;
- Mappale 462 Sub. 13 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani Rendita €. 671,39.

Trattasi ex perizia di un intero fabbricato da terra a cielo, disposto su cinque piani, di cui due seminterrati e uno sottotetto, con annesso corte-giardino. Il fabbricato risulta formato da quattro appartamenti e ampio box al piano interrato. Il fabbricato risulta edificato nel 1993 e presenta peculiarità e finiture tipiche di edifici di montagna.

Gli immobili sono ubicati in zona montana a prevalente destinazione turistico-residenziale nelle vicinanze dei servizi comunali esistenti e del comprensorio sciistico.

In subordine, in assenza di offerte per il Lotto unico

prendendo atto che le unità immobiliari in oggetto risultano già essere autonome una dall'altra sia dal punto di vista catastale ed edilizio sia per la loro disposizione fisica, si è ritenuta valida la possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti e precisamente si è proceduto alla formazione di quattro lotti indipendenti tra loro. Essendo i lotti all'interno di un unico edificio, sono state definite in perizia le precisazioni al fine di specificare univocamente, oltre che la consistenza delle unità esclusive, anche le quote sulle parti comuni e di utilizzo comune e le servitù di passaggio necessarie all'uso dei beni comuni stessi.

**Lotto 1**

**Piena proprietà.**

In comune di PONTE DI LEGNO, Via della Torre numero civico 34/B

Catasto fabbricati

-Sez. NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 7 cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, r.c. euro 671,39 (quota intera)

-Sez. NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 cat. C/6, cl. 2, mq 161, r.c. euro 1.080,94 (quota di 285/1000)

Descrizione sintetica:

- appartamento al piano seminterrato costituito da disimpegno d'ingresso che porta al soggiorno, alla cucina con ripostiglio, due camere da letto e due bagni,
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato.

**Lotto 2**

**Piena proprietà.**

In comune di PONTE DI LEGNO, Via della Torre numero civico 34/B

Catasto fabbricati

- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 8 cat. A/2, cl. 1, vani 1,5, r.c. euro 77,47 (quota intera)

- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 cat. C/6, cl. 2, mq 161, r.c. euro 1.080,94 (quota di 89/1000)

Descrizione sintetica:

- appartamento al piano seminterrato costituito da monolocale formato da disimpegno d'ingresso dal quale si accede al soggiorno/cottura e al bagno,
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato.

**Lotto 3**

**Piena proprietà.**

In comune di PONTE DI LEGNO, Via della Torre numero civico 34/A

Catasto fabbricati

Identificativi catastali:

- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 12 cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, r.c. euro 568,10 (quota intera)

- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 cat. C/6, cl. 2, mq 161, r.c. euro 1.080,94 (quota di 311/1000)

Descrizione sintetica:

- appartamento al piano terra costituito da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, terrazza

esterna,

- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato.

### **Lotto 4**

#### **Piena proprietà.**

In **comune di PONTE DI LEGNO**, Via della Torre numero civico 34/B

Catasto fabbricati

Identificativi catastali:

- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 13 cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, r.c. euro 671,39 (quota intera)
- Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 9 cat. C/6, cl. 2, mq 161, r.c. euro 1.080,94 (quota di 315/1000)

Descrizione sintetica:

- appartamento al piano primo costituito da soggiorno con cucina, due bagni e una camera da letto e piano sottotetto con due camere da letto e un bagno,
- quota in proprietà del box al piano primo seminterrato.

Ai suddetti mappali competono le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge, rappresentati ed individuati nell'elaborato planimetrico catastale, con le seguenti porzioni:

Sezione NCT foglio 36 mappale 462 sub. 10 bene comune non censibile ai subalterni 7-8 12-13 (corte - ascensore - scale interne - scale esterne - c.t. - area relax);

Sezione NCT Foglio 36 Mappale 462 Sub. 11 bene comune non censibile ai subalterni 7- 8-9-12-13 (corte).

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza dell'atto di assegnazione a socio per scioglimento di società, trascritto in data 26 giugno 2024, ai nn. 4100/3375, presso l'Agenzia del Territorio di Breno, atto a cui si rinvia per tutto quanto in esso contenuto.

L'immobile è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ponte di Legno: Concessione edilizia 25/93 del 07/05/1993, Ce 165/98 del 14/11/1998, Ce 166/98 del 14/11/1998, permessi di costruire in sanatoria n. 7394, 7395, 7396 e 7397 del 22/02/2006, permesso di costruire n. 63/2011 del 20/07/2011.

Il fabbricato ricade in zona B4- ambiti urbani consolidati del versante, normati dall'art. 4.19 del Piano delle Regole del Pgt. Il lotto sul quale ricadono le unità in oggetto è sottoposto a vincolo ex d.lgs. 42/2004, art. 136, per immobili ed aree di rilevante interesse pubblico. Il lotto è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico ex art. 142, lett. C, d. lgs. 42/2004.

L'immobile presenta delle difformità edilizie e catastali sanabili e non sanabili.

Risultano essere sanabili le seguenti difformità:

- l'ampliamento del cavedio nel sottoscala afferente all'autorimessa al piano primo interrato e la realizzazione del pilastro interno alla medesima autorimessa;
- l'ampliamento dell'area relax (da considerarsi accessorio interrato) nella porzione di bocca di lupo al piano interrato;
- le modifiche degli ingressi al bagno del monocale posto al piano interrato;
- la piccola sporgenza nel locale bagno dell'appartamento al piano terra;
- il cambio di destinazione da deposito a bagno al piano primo con la prescrizione che lo stesso sia dotato di idoneo antibagno;
- il cambio di destinazione da camera a bagno al piano sottotetto;
- la realizzazione di rientranze e armadi a muro nelle porzioni di sottotetto poste a est da considerarsi riduzione della superficie utile.

La regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia di cui sopra, dovrà sottostare alla redazione di idonee pratiche edilizie a sanatoria e opere edilizie.

Per tali pratiche sono stati stimati i seguenti costi:

onorario professionale comprensivo di spese accessorie per predisposizione pratiche edilizie € 2.500,00, sanzione pratiche in sanatoria + diritti segreteria € 600,00, realizzazione opere edili (creazione antibagno piano primo e demolizione locale ripostiglio piano primo interrato) € 5.000,00, per totali € 8.100,00.

Al fine di regolarizzare anche la situazione catastale si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico mediante pratica da presentare all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Brescia per un costo totale pari a € 2.000,00 comprensivo di spese.

In caso di vendita disgiunta dei quattro lotti, tali spese dovranno essere così suddivise:

in capo al Lotto 1 € 2.600,00 per:

- la quota parte dei costi riconducibili alle parti comuni piano interrato (ampliamento cavedio, realizzazione pilastro, ampliamento area relax, demolizione locale ripostiglio).

in capo al Lotto 2 € 800,00 per:

- la quota parte dei costi riconducibili alle parti comuni piano interrato (ampliamento cavedio, realizzazione pilastro, ampliamento area relax, demolizione locale ripostiglio);

- l'importo dei costi per le modifiche degli ingressi al bagno.

in capo al Lotto 3 € 2.800,00 per:

- la quota parte dei costi riconducibili alle parti comuni piano interrato (ampliamento cavedio, realizzazione pilastro, ampliamento area relax, demolizione locale ripostiglio);

- l'importo dei costi per le modifiche sulla sporgenza del locale bagno.

in capo al Lotto 4 € 3.900,00 per:

- la quota parte dei costi riconducibili alle parti comuni piano interrato (ampliamento cavedio, realizzazione pilastro, ampliamento area relax, demolizione locale ripostiglio);

- l'importo dei costi per le modifiche di destinazione da deposito a bagno e creazione antibagno (piano primo), cambio di destinazione da camera a bagno e rientranze armadio a muro (piano sottotetto).

Risulta non essere sanabile la seguente difformità:

- realizzazione di ripostiglio all'interno dell'autorimessa al piano primo interrato.

Tale impossibilità deriva dal fatto che all'art. 1.23 delle NTA relativo agli spazi pertinenziali a parcheggio sono previste le seguenti quantità:

- residenza: ogni alloggio con SL inferiore/uguale a mq 60,00 deve disporre di almeno un posto auto; con SL superiore a mq 60,00 deve disporre di almeno due posti auto.

Tali quantificazioni non possono essere garantite con la presenza del ripostiglio di cui si tratta.

L'immobile è in corso di liberazione da parte dell'occupante.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Il lotto 3 viene rimesso in vendita, al medesimo prezzo base, a seguito della decadenza dell'aggiudicatario, in sede di primo tentativo di vendita, dal versamento del saldo prezzo.

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

**Lotto unico**

**Prezzo base: Euro 3.127.500**

**Offerta minima: Euro 2.345.625**

**Rilancio Minimo: Euro 15.000**

oppure

**Lotto 1**

**Prezzo base: Euro 720.000**  
**Offerta minima: Euro 540.000**  
**Rilancio Minimo: Euro 7.000**

**Lotto 2**

**Prezzo base: Euro 219.375**  
**Offerta minima: Euro 164.531**  
**Rilancio Minimo: Euro 2.000**

**Lotto 3**

**Prezzo base: Euro 1.305.000**  
**Offerta minima: Euro 978.750**  
**Rilancio Minimo: Euro 13.000**

**Lotto 4**

**Prezzo base: Euro 883.125**  
**Offerta minima: Euro 662.344**  
**Rilancio Minimo: Euro 8.000**

**Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta**  
**IBAN IT 44 D 05696 54900 000004342X49**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

\*\*\*\*\*

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 27/07/2023, 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 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:

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

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

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

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

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

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

**f)** il referente della procedura;

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

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

**i)** l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k) le forme e modi del pagamento del prezzo che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Pagamento del Bollo:

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

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

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

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

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:

- A. copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere



depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;

**B.** dichiarazione dell'/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;

#### **CAUZIONE**

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “Tribunale di Brescia Procedura Esecutiva n. 438/2022” al seguente IBAN IT 44 D 05696 54900 000004342X49.**

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 438/2022 RGE cauzione lotto .....”, 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. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**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 LUNEDÌ 5 MAGGIO 2025** (antecedente a quello fissato per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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, 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 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.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza

della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Esecutiva n. 438/2022 RGE”**.

Ove il creditore procedente 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 certificata [andrigomichela@legalmail.it](mailto:andrigomichela@legalmail.it).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 del D. Lgs. 231/2007 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 delegato 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 la dr.ssa MICHELA CECILIA ANDRIGO.

E' necessario prenotare la visita dell'immobile esclusivamente in modalità telematica tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni quindici antecedenti la data fissata per la presentazione delle offerte, precisando che non verranno evase le richieste

pervenute oltre tale termine.

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento concordato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni e più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.

La richiesta di disdetta della prenotazione per la visita deve pervenire all'indirizzo mail [info@studioandrigo.com](mailto:info@studioandrigo.com).

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 e verbalizzato dal Creditore che dà impulso alla procedura all'udienza ex art. 569 cpc.

\*\*\*\*\*

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, 10 marzo 2025

Il Professionista Delegato  
dr.ssa MICHELA CECILIA ANDRIGO