

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 145/2021 R.G.E. riunita alla Procedura Esecutiva n. 210/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it;

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

*** * ***

Il sottoscritto Dott. Matteo Galeri, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 15 giugno 2022, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 9 settembre 2026 alle ore 10.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO CINQUE

Piena proprietà

= in Comune di Manerba Del Garda (BS), Via Catullo n. 1:

Immobile attualmente destinato ad un'attività turistico/alberghiera di 4 stelle, parte di complesso immobiliare censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 3

- Mapp. 2365, sub. 24, cat. D/2, R.C. Euro 24.920,00.

Catasto Terreni

Foglio 9

- Mapp. 2367, pascolo, are 2, superficie 210 mq, R.D. Euro 0,27, R.A. Euro 0,16

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti, nonché dalla successiva integrazione, si segnala che al piano terra, il lato sud/ovest dell'edificio è presente una piscina ad uso esclusivo degli ospiti dell'hotel, tale piscina non risulta né urbanisticamente concessa né catastalmente identificata.

L'ufficio preposto del Comune ha potuto riscontrare un presunto abuso costruttivo riguardante la realizzazione di una piscina all'interno dell'area di pertinenza, identificata catastalmente: al Fg. 9, mapp.le 2367, sub 24. Quest'ultima parrebbe infatti essere realizzata in assenza di titolo abilitativo sia dal punto di vista ambientale (ex D.lgs 42/2004) e urbanistico/edilizio (ex D.p.r. 380/2001). Pertanto il Comune ha comunicato l'avvio del

procedimento di verifica, conseguente alla segnalazione ai sensi dell'art. 7 della Legge 241 del 7 agosto 1990 n. 241.

Il perito rileva i seguenti vincoli:

- il terreno ha una fascia ovest (di 5 metri) vincolata per arretramento per rispetto stradale.

- il terreno ha una fascia est (di circa 6 metri) vincolata per inedificabilità dovuta ad ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

- Bellezze di insieme ai sensi dell'art. 136 c. 1 del D.lgs n. 42/2004.

La presenza di tali vincoli implica che le opere edilizie realizzate NON risultano essere sanabili e pertanto il terreno dev'essere ripristinato al suo stato originario.

Le opere per la demolizione e ripristino sono stimate dal perito in Euro 45.000,00.

Il perito ha inoltre rilevato le seguenti difformità relative al fabbricato:

- Piano primo: il progetto prevedeva la formazione di n. 6 camere da letto con bagno privato, nello stato di fatto sono state realizzate n. 8 camere da letto con bagno privato, un ripostiglio con all'interno un locale bagno e sono stati realizzati 5 balconi a forma di mezzo cerchio, in lato nord/est del piano;

- Piano secondo: il progetto prevedeva la formazione di n. 6 camere da letto con bagno privato, nello stato di fatto sono state realizzate n. 8 camere da letto con bagno privato, un ripostiglio per il personale e sono stati realizzati 4 balconi a forma di mezzo cerchio in lato nord/est del piano e una terrazza, suddivisa in 4 parti esclusive per le 4 camere che affacciano su di essa sul lato sud/ovest del piano;

- Piano terzo: il progetto prevedeva la formazione di n. 6 camere da letto con bagno privato, nello stato di fatto sono state realizzate n. 9 camere da letto con bagno privato.

- Piano interrato: il progetto prevedeva la formazione di n. 30 posti auto, nello stato di fatto ne sono stati realizzati 28 poiché i due posti auto, posizionati in fianco al vano ascensore sono stati chiusi con delle pareti e trasformati in un magazzino/locale di deposito. In fianco al vano ascensore, all'interno del vano scala, è presente una porta per l'accesso ai locali posti sul retro dell'ascensore. Tale divisoria non è presente nella planimetria.

Il costo per la sanatoria è stimato dal perito in Euro 6.900,00 oltre al costo di costruzione, per l'aggiornamento catastale è stimato un costo di Euro 1.381,00.

Con riferimento allo stato di occupazione si rimanda alla perizia agli atti.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 1.589.531,25= (di cui 7.500,00 Euro valore di stima dell'area attualmente ad uso piscina)

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al

prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 1.192.148,44=**

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

Rilancio minimo di gara: Euro 16.000,00.

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

Si segnala che su tutti lotti risulta trascritta:

- Convenzione urbanistica del 21 febbraio 2001 a rogito Notaio Raineri del 21/02/2001 rep. 1184, trascritta a Salò in data 16 marzo 2001, al n. 1570/1003.

Sono inoltre soggetti a vincolo paesaggistico ex art. 136, c. 1 e D. Lgs 42/2004.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Il tutto come pervenuto alla parte eseguita in forza di:

- atto di trasformazione di società del 7 dicembre 2010 n. 25113/9308 di rep. Notaio Cirilli, trascritto a Salò il 14 dicembre 2010 ai n.ri 8337/5332.

- atto di compravendita del 14 maggio 1974 n. 22005/7192 di rep. Notaio Bonardi, trascritto a Salò il 20 maggio 1974 ai n.ri 1943/1660.

L'intero complesso risulta edificato in forza di:

- Concessione edilizia n. 52 del 1998 – lottizzazione area

- Concessione edilizia n. 87/1999 inerente la pratica PE 87/1999 rilasciata il 24/02/2003 – lottizzazione area

- D.I.A. prot. N. 4690 del 19/06/2003 per variante alla C.E. 87/1999 del 24/02/2003

- Pratica edilizia 367/2004 – variante in sanatoria della C.E. n. 87/1999 (prot. 8499 del 13/10/2004)

- Ammissione allo scarico – prot. 2085 aut. 149/04, depositato presso il Comune con prot. 2751 del 23/03/2005

- Richiesta parziale del certificato di agibilità: “5° corpo alberghiero più precisamente il “ristorante” – prot. 2751 del 23/03/2005

- Richiesta parziale del certificato di agibilità: “2° e 3° corpo alberghiero più precisamente i “negozi 5-6-7-8” e “l’albergo” – prot. 6229 del 08/07/2005;
 - Richiesta parziale del certificato di agibilità: “2° corpo commerciale, più precisamente i “negozi 1-2-3-4” – prot. 5226 del 25/06/2004
 - Comunicazione di fine lavori parziale: “2° corpo commerciale, più precisamente i “negozi 1-2-3-4” – prot. 5226 del 25/06/2004
 - Comunicazione di fine lavori parziale: “1° corpo commerciale, più precisamente il “BAR gelateria” – prot. 2693 del 09/04/2004
 - Comunicazione di fine lavori parziale: “Piano di lottizzazione denominato “Silvia”” – prot. 2895 del 07/04/2004
 - Richiesta parziale del certificato di agibilità: “1° corpo commerciale, più precisamente il “BAR gelateria” – datata 08/03/2004
 - Richiesta parziale del certificato di agibilità: “4° corpo commerciale-residenziale, più precisamente i “negozi 9-10-11-12-13” e gli “appartamenti 9-10-11-12-13” – prot. 7659 del 20/09/2004
- Convenzione urbanistica: Notaio Dott. Raineri Bruno del 21/02/2001 rep. 1184**

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 8 settembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

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

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

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

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al lotto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 145/2021 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 145/2021 R.G.E., versamento cauzione Lotto 5", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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

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

presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09/09/2025 al 16/09/2025, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

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

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

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

SALDO DEL PREZZO

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

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

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

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

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

con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore procedente 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 e di confisca della cauzione versata.

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 direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) 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 all'indirizzo procedure@smartufficio.it.**

*** **

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti

internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

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

Il Professionista Delegato