TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 41/2023
Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessandro Pernigotto
Professionista delegato alla vendita: dott.ssa Maria E. Roncato
via Dalmazia n. 99 – 25125 Brescia

PROCEDURA ESECUTIVA N. 41/2023 RGE

promossa da

[redacted]

e con l'intervento ex art. 111, comma 3° c.p.c. di

-[redacted]

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
ASINCRONA SENZA INCANTO
IV° ESPERIMENTO DI VENDITA
(I° SOSTANZIALE)

GESTORE DELLA VENDITA: EDICOM FINANCE S.R.L.
PORTALE DEL GESTORE: WWW.GARAVIRTUALE.IT

La sottoscritta dott.ssa Maria E. Roncato, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia ex art. 591 bis c.p.c., vista l'ordinanza del 19 novembre 2024 (come integrata dal provvedimento dell'11 febbraio 2025) ed il , con la quale era delegata ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, come indicati in perizia, a norma dell'art. 490 c.p.c.; vista la successiva autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di vendita del 3 novembre 2026,

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 2027 alle ore 12.00,** fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, e - in caso di gara - **fino alle ore 12.00 del giorno 4 febbraio 2027,** procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati di seguito descritti, come da perizia depositata agli atti da intendersi comunque qui richiamata nonché parte integrante del presente bando, posta a corredo della pubblicazione consultabile dall'offerente ed alla quale si rinvia.

FISSA

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, il termine sino alle ore **12.00 del giorno 27 gennaio 2027** (giorno antecedente la vendita).

§ § §

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà (1/1)

In Comune di MURA (BS), Località Bongi, trattasi di:

- "*un immobile cielo terra che si sviluppa su due piani fuori terra. Originariamente il fabbricato era a destinazione rurale. L'area circostante il fabbricato è caratterizzata da prati non coltivati atti allo sfalcio e da boschi cedui latifoglie.Il rudere è stato completamente demolito e ricostruito con struttura in getto e poroton, rivestito completamente con le stesse pietre del rudere. La struttura del tetto è in legno (…), la copertura in coppi, le banchine in pietra, serramenti in legno e persiane in alluminio verniciato. Il piano terra (…) è costituito da un grande locale con zona adibita a cucina, un servizio igienico e una scala che collega il piano terra all'interrato e al piano primo. Il piano interrato (…) è adibito ad uso lavanderia e cantina. Sono presenti bocche di lupo per areazione. Il piano primo (…) è composto da un servizio igienico, tre camere. Due camere sono divise tra loro non da tramezza ma da un armadio. E' presente un balcone lato nord. I bagni sono piastrellati, il pavimento è in gres porcellanato, le*

porte interne sono in legno, le pareti intonacate e pitturate. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia alimentata da serbatoio GPL interrato e posizionato adiacente all'ingresso della proprietà con distribuzione nei vari locali tramite termoconvettori. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, interruttori di comando e di derivazione. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e pavimento con linee di acqua calda e fredda separate. Al piano terra è presente un camino. Lo scarico delle acque nere avviene tramite tubazione depurata dalla fossa biologica ed immesse in pozzo a dispersione. Esternamente lato Ovest dove è ubicato l'ingresso dell'immobile è stato realizzato un portico con struttura in legno e pilastri in mattoni. Esternamente sui lati Est e Sud è stato realizzato muro di contenimento ed è stata realizzata area pavimentata per parcheggio auto. Sul lato Sud è stato realizzato un locale tecnico. La proprietà è stata delimitata con palizzata in legno. L'immobile risulta in buono stato;

- terreno caratterizzato da prati non coltivati atti allo sfalcio e da boschi cedui latifoglie. Si accede ad esso da strada comunale che porta al lago Bongi", su cui insiste il fabbricato di cui sopra. "*A Nord ed a Est del manufatto edilizio , sul lotto 1822 è stato realizzato un muro di contenimento ed area pavimentata per parcheggio auto. La proprietà è stata delimitata con palizzata in legno. L'accesso alla proprietà avviene tramite questo terreno, confinante con strada comunale. Il lotto è delimitato da palizzata in legno. Nel lotto , adiacente all'ingresso è posizionato un serbatoio GPL interrato;*

- terreno caratterizzato da prati non coltivati atti allo sfalcio e da boschi cedui latifoglie".

Il tutto, così censito al **Catasto fabbricati e terreni del Comune di Mura, sezione NCT:**

- foglio 3, mappale 360 graffato 2263, classe 4, categoria A/2, consistenza 6 vani, 218 mq, r.c. € 325,37;

- foglio 3, mappale 1822, prato 3, 9.578 mq, r.d. € 24,73, r.a. € 22,26;

- foglio 3, mappale 1659, frutto 2, 1.416 mq, r.d. € 2,19, r.a. € 0,59.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge.

Provenienza, Iscrizioni e Trascrizioni

Il tutto come pervenuto all'esecutata (si rimanda alla relazione del Perito per maggiori approfondimenti):

- per **atto di compravendita** a rogito Notaio Antonella Rebuffoni del 27 marzo 2010, trascritto presso la Conservatoria di salò il 22 aprile 2002 ai nn. 2709/2008.

Il Perito ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità sull'immobile oggetto di esecuzione:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò il 3 novembre 2010 ai numeri 7438/1617, a favore di Credito Bergamasco s.p.a., gravante sulla sola particella 360 (graffata 2263);
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò il 24 ottobre 2018 ai numeri 6927/963, a favore di Credit Agricole Friuladia s.p.a., gravante su tutte le particelle;
- **pignoramento immobili** (di cui all'odierna procedura) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò il 13 febbraio 2023 ai numeri 877/690 gravante sulla particella 360 (graffato 2263);
- **pignoramento immobili** (di cui all'odierna procedura) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò il 15 gennaio 2024 ai numeri 223/177 gravante sulle particelle 1822 e 1659.

Stato di possesso e di occupazione

In data 6 aprile 2023 e 5 marzo 2024 era nominato Custode giudiziario la scrivente, dott.ssa Maria E. Roncato la quale, all'esito dei primi sopralluoghi e delle opportune verifiche appurava che gli immobili si trovavano in stato manutentivo complessivamente buono. Gli immobili si presentavano liberi da persone.

Situazione edilizio - urbanistica

Il Perito riferisce che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli e come meglio dettagliato nella relazione di stima:

- Concessione Edilizia N.784 Prot.n.1142 rilasciata dal Comune di Mura in data 16/09/2002 e da Variante in corso d'opera N.807 Prot.n.748 rilasciata dal Comune di Mura in data 08/05/2003.

L'Esperto rileva l'**irregolarità edilizia** del fabbricato insistente sulla particella 360 poiché "*lo stato di fatto non corrisponde alla licenza edilizia rilasciata in data 16/09/2002 e alla variante rilasciata in data 08/05/2003. In particolare: piano interrato: nell'elaborato grafico Tav.2C della Variante è segnata una tramezza a tamponamento scala che nello stato di fatto non c'è; piano primo: nell'elaborato grafico Tav. 2C della Variante le due camere sono divise da tramezza che nello stato di fatto non c'è. La divisoria tra le due stanze*

è stata realizzata con un armadio; Prospetto Sud: è stata realizzata finestra sul vano scala non concessionata. Nella Variante sono stati inseriti lucernai falda tetto lato Sud e portico lato Ovest. Non sono stati realizzati; Per quanto riguarda le opere interne (tramezze) si può presentare una CILA per opere interne. Per regolarizzare la posizione riguardo la finestra non concessionata si deve procedere con accertamento di compatibilità paesaggistica da sottoporre alla Commissione Paesaggistica con parere della Soprintendenza. Nel caso di parere favorevole si può procedere co SCIA in sanatoria paesaggistica e di conseguenza SCIA in sanatoria edilizia. In caso di parere negativo si deve procedere secondo prescrizioni dettate dalla Commissione Paesaggistica. Si quantifica una spesa di circa € 2.500 per CILA e formazione tramezza interna con conseguente variazione scheda catastale. I costi per le pratiche di sanatoria sono quantificabili in € 1.500 circa".

L'immobile, inoltre, **non possiede il certificato di agibilità.**

Quanto ai mappali, rispettivamente, 1822 e 1659, il Predito ha allegato al proprio elaborato:

- **certificato di destinazione urbanistica** del 26 aprile 2024, *"in cui si attesta che il terreno censito in Catasto Terreni NCT Fg.3 mappale 1822 è compreso nel vigente PGT per una parte di 5500 mq in AMBITI RURALI DI TUTELA DELL'ABITATO. Sono aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un alto valore paesistico con VINCOLO IDROGEOLOGICO. La restante parte del lotto di circa 4078 mq è compreso nel vigente PGT in AMBITI AGRO-SILVO-PASTORALE: BOSCHI. Destinazione d'uso consentita : produzione agraria e forestale con VINCOLO IDROGEOLOGICO";*
- **certificato di destinazione urbanistica** del 26 aprile 2024, *"in cui si attesta che il terreno censito in Catasto Terreni NCT Fg.3 mappale 1659 è compreso nel vigente PGT in AMBITI AGRO-SILVO-PASTORALI: BOSCHI. Destinazione d'uso consentita: produzione agraria e forestale con VINCOLO IDROGEOLOGICO".*

Ad ogni modo, si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, D.P.R. 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/01 e artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni in materia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

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 alle date del 15 febbraio 2023 per la particella n. 360 e del 24 gennaio 2024 per i restanti mappali, date di redazione delle documentazioni ex art. 567 c.p.c. Rimane pertanto a carico dell'offerente ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie stesse a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

Il compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e al D.M. N. 37/2008 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" e ss. ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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.

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

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 degli 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.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile potrà essere effettuata a cura del Custode giudiziario, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

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

PREZZO DI VENDITA

La vendita è soggetta REGISTRO,

Il prezzo della vendita senza incanto viene così determinato:

- PREZZO BASE:	**143.297,00 €**
- OFFERTA MINIMA:	**107.473,00 €**
- RILANCIO MINIMO:	5.000,00 €
- CAUZIONE:	**non inferiore al 60% del prezzo offerto.**
- IBAN	IT33G0538711280000049553510 - Banca BPer - intestazione: Esecuzione immobiliare n. 41/2023 - Causale "versamento cauzione"

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

§ § §

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale** (avvocato iscritto in albo professionale) anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. Il procuratore legale può presentare offerte per persone da nominare e nel caso in cui risulti aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla chiusura della gara il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

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.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare ad una vendita telematica gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica.** A tal fine, dovranno:

1. accedere via internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132, che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: https://pvp.giustizia.it, https://venditepubbliche.giustizia.it, https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it);
2. dare lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. dare lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. prendere visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto, attraverso tali codici, verrà identificato all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.
Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere dunque innanzi tutto identificato in maniera inequivoca utilizzando, alternativamente con:

1. una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015;
2. una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso dall'offerente, purché in tal caso questi firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

Si informa che il processo di inserimento dell'Offerta Telematica (previsto dal DM 32/2015) non può essere interrotto né salvato, pertanto si consiglia, all'atto della compilazione del "Modulo Web", di aver già proceduto al versamento della cauzione, di essere in possesso di tutti gli estremi da indicare nell'istanza (per esempio numero CRO o altro identificativo della transazione) e di avere disponibili in formato elettronico tutti i documenti da allegare.

CONTENUTO ED ALLEGATI DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita.

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 eventualmente di colui che sottoscrive l'offerta) 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 (ordinario) del soggetto cui andrà intestato l'immobile; inoltre:

(I) se l'offerente *risiede 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;

(II) 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. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

(III) 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;

(IV) se l'offerente *è soggetto incapace (interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno)*, l'offerta dovrà essere sottoscritta - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica - digitalmente dal legale rappresentante/ assistente, 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 o di chi sia in rapporto organico con la persona giuridica offerente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (che dovranno risultare dal certificato della C.C.I.A.A. ovvero dalla visura depositata, come di seguito indicato).

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

Qualora la partecipazione alla gara sia per persona da nominare, essa dovrà avvenire necessariamente per il tramite di un procuratore legale (avvocato iscritto in albo professionale) munito di procura.

L'offerente deve altresì dichiarare:

✓ residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia;

✓ 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, **l'anno e il numero di ruolo generale della stessa;**

(c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

(e) l'indicazione del referente della procedura (delegato);

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

(g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre di 1/4 rispetto al prezzo base indicato in epigrafe pena inefficacia dell'offerta**;**

(h) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione,** prestando attenzione al fatto che l'aggiudicazione, in assenza di gara, potrebbe avvenire il giorno stesso fissato per l'apertura delle buste. **Il termine NON è soggetto alla sospensione feriale.**

(i) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 30% del prezzo offerto pena inefficacia dell'offerta);

(j) la data, l'orario e il numero di CRO (o altra numerazione identificativa) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (si segnala come non sempre il sistema accetti l'inserimento di caratteri alfanumerici: in tal caso, si suggerisce di provare a riportare i soli caratteri numerici, nella medesima sequenza indicata nel CRO o nell'altro codice ad esso equivalente);

(k) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione (che sarà lo stesso su cui essa verrà restituita, a prescindere da diverse indicazioni date dall'offerente sul Modulo Web);

(l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata (PEC-ID) per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

(m) un recapito di telefonia mobile e indirizzo mail ordinaria ove ricevere le comunicazioni previste (si evidenzia come al momento il sistema non garantisca la ricezione della posta su gmail);

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

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

(a) fotocopia del **documento d'identità** in corso di validità e del **codice fiscale** del soggetto offerente nonché del **certificato di stato civile aggiornato** emesso dal Comune di residenza. Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato. **In aggiunta:**

(I) se il soggetto **offerente è coniugato/unito civilmente, in regime di comunione** legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge/unito civilmente nonché del certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile **con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/l'unione civile;

(II) se l'**offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero**, serve anche la traduzione **asseverata** in italiano del certificato di matrimonio (ma se extra UE, si vedano le istruzioni successive);

(III) se l'**offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine 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;

(IV) 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 prescritto provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

(V) 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 della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

(VI) per i **cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea** regolarmente soggiornanti in Italia, sono necessari i seguenti documenti:

- la copia di valido documento per la permanenza in Italia;
- dichiarazione relativa alla cittadinanza dell'offerente (o degli offerenti), ovvero dichiarazione relative alle eventuali plurime cittadinanze;
- 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 successiva emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune stesso;

(VIII) se il soggetto **offerente è una società o persona giuridica**, copia della visura camerale (aggiornata a non più di 10 giorni) e del documento da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in capo al soggetto che, in rapporto organico con l'offerente persona giuridica/ente, agisce in suo nome e per suo conto; 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;

(IX) se il soggetto **offerente è una società straniera:** 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;

(b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; per il versamento della cauzione, si vedano le modalità infra descritte;

(c) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.avdelbrescia.it e se applicabile alla presente vendita, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015);

(d) la documentazione attestante il pagamento telematico del bollo (formato .xml), attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. 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. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni;

(e) la dichiarazione "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze";

(f) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

(g) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

I moduli per la compilazione degli allegati sub lettere (c) ed (e) potranno essere scaricati collegandosi al sito: www.avdelbrescia.it

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo mail info.brescia@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.5369911.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad **almeno il SESSANTA per cento (60%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario non revocabile sul conto corrente bancario, alle coordinate bancarie riportate in calce all'indicazione del prezzo; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza.

Il bonifico, con **causale "versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.** É quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che l'accredito sul conto della procedura avvenga in tempi utili (fermo che il CRO deve comunque essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come indicato).

ATTENZIONE: 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 e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio della gara, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione a prescindere dal diverso conto/coordinate Iban indicate sull'offerta d'acquisto.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte irrevocabili di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche sopra indicate.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente ai sensi degli artt. 579 c.p.c. e 12, comma 4 D.M. 32/15.

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

L'offerente dovrà compilare il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Poiché non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, si avverte che le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; non saranno, pertanto, 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.

L'offerta, **a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente,** ovverosia 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, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it,** 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).

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.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso la contabile di pagamento relativa al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 12.00 del giorno** antecedente a quello fissato per la vendita.

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. Detta **ricevuta non dovrà essere aperta** né modificata in alcun modo, **o rinominata**: in tali casi l'offerta verrebbe considerata come contraffatta e dunque risulterà inammissibile. Si raccomanda di non tentare di aprire o di rinominare il file zippato contenente l'offerta, o di scaricarlo due o più volte, pena invalidità della medesima.

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.

Si precisa che nei casi programmati di **mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia,** comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma D.M. 32/15, l'offerta potrà essere formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma D.M. 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA ED ESAME DELLE OFFERTE

L'invito a connettersi per partecipare alla gara

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa mediante connessione internet e con le credenziali personali di accesso. Le predette credenziali personali saranno comunicate dal Gestore della Vendita almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta (quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. 32/15).

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**.**

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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di 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 del delegato.

In caso di **unica offerta,** se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno, connettendosi telematicamente.
In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

L'eventuale gara avrà una durata di 7 giorni, dalle ore 12.00 del 15 maggio 2024 e terminerà alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di **extratime/prolungamento gara.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata (EXTRATIME), automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito illimitatamente fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Si reputa inoltre opportuno precisare che, se l'offerta più alta rimane comunque inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore (istanza che deve necessariamente essere almeno pari al prezzo base), il bene sarà assegnato al creditore.

Il Professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo al termine 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 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 Delegato, 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, comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo **prezzo**, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **esclusivamente** mediante bonifico bancario non revocabile alle **coordinate bancarie sopra riportate** (in calce all'indicazione del prezzo) curando che l'accredito avvenga tassativamente entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione pena decadenza (termine **NON** soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico. Si ribadisce che l'aggiudicazione, in assenza di gara, potrebbe avvenire il giorno stesso fissato per l'apertura delle buste e che quindi il termine di legge potrebbe decorrere da tale data.

Se il prezzo (unitamente a tutte le altre somme dovute) non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la **decadenza** dell'aggiudicatario e pronuncerà la **confisca** della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo infine ricavato da quest'ultima vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo del prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il relativo versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante **esclusivamente** mediante assegno circolare non trasferibile intestato come sopra indicato, (in calce all'indicazione del prezzo).

È prevista la possibilità per gli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia:

www.tribunale.brescia.giustizia.it.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma quinto, del D.Lgs. n. 385/1993, 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.

In presenza di un credito fondiario, ed in forza di istanza ex art. 41 comma 4 e 5 del D.Lgs. 385/93, sarà lo scrivente Professionista Delegato a curare il versamento a favore Creditore Fondiario di un importo pari al 70% della somma versata dall'aggiudicatario, nei limiti del credito azionato, per capitale, interessi, accessori e spese come indicato nell'atto di precetto, ai sensi dell'art. 41.

Poiché sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge da determinarsi all'esito del conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, così come, per legge, parte del compenso del Professionista Delegato (ex D.M. 227/15), nonché le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura), nel medesimo termine di cui sopra e con le medesime modalità **l'aggiudicatario dovrà effettuare un ulteriore versamento di una somma indicativamente pari al 15% del prezzo di aggiudicazione** (ma che il Delegato si riserva di quantificare nelle more del saldo) dovuto per la produzione del decreto di trasferimento e, più in generale, per tutti gli incombenti e le spese citati e comunque connessi. La quota del fondo spese così versato, se eccedente l'effettivo dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

Sempre nello stesso termine di cui sopra, unitamente al saldo del prezzo ed alle spese per la formazione del decreto, 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; analogamente a quanto già precisato per il mancato o intempestivo versamento delle somme dovute, se non è resa la **dichiarazione di cui all'art. 22 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 cpc, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., **qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento come sopra menzionate ed alla quota compenso del Delegato per quanto di competenza e solo successivamente al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario dichiarato decaduto, con perdita della cauzione prestata.**

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

§ § §

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. 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 sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio e che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Si ribadisce che 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.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, dott.ssa Maria E. Roncato all'indirizzo di posta elettronica **info@astecommissionarie.it - 030-3543873.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet sotto elencati.

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

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale, all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie ed all'eventuale Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.i e www.astalegale.net.

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previste in ordinanza di delega: nessuna.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni relative alla vendita possono essere fornite all'indirizzo di posta elettronica deleghe@astecommissionarie.it

Brescia, 4 novembre 2026

Il professionista Delegato
Dott.ssa Maria E. Roncato