

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 343/2019 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO

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

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it;

Custode: Rag. Lidia Gelmini (per le visite rivolgersi a: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

La sottoscritta Rag. Lida Gelmini, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 12 maggio 2021, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Viale Italia N. 26,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 26 ottobre 2021 alle ore 11.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Piena proprietà

= in Comune di Piancogno (BS), Fraz. Piamborno, Via Chiesolina, 1:

Capannone adibito a deposito, completo di ufficio e relativi accessori, con limitrofo piazzale asfaltato

censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. PIA Foglio 14

particella 5004, Piani T-1, Cat. C/2, cl. 4, 262 mq, Rendita € 446,53

Catasto Terreni

Foglio logico 1

Particella 453, prato, cl. 1, Are 3.80, R.D. 1,37 €, R.A. 1,28 €

Il perito segnala la presenza di alcune importanti differenze rispetto a quanto rappresentato e autorizzato, con particolare riferimento a:

- pensilina a sbalzo antistante l'entrata carraia non prevista a progetto;
- corpo principale realizzato con diversa sagoma planimetrica;
- corpo principale edificato mantenendo minori distanze dai confini dall'antistante Via Chiesolina e dalla retrostante strada consorziale di penetrazione;
- verso Nord-Est è stato edificato su due piani anziché su uno solo e l'involucro edilizio presenta

un'altezza differente da quanto approvato;

- i prospetti sono completamente difformi da quelli indicati in progetto;
- nell'ala disposta su due piani, i locali accessori realizzati al piano terra destinati ad uffici e servizi e quelli ubicati al primo piano non ancora ultimati non sono indicati a progetto;
- la scala interna che consente di accedere al primo piano non indicata in progetto;
- non è rispettata la distanza minima prevista in progetto dal vicino edificio residenziale;
- il corpo di fabbrica secondario del capannone ospita un unico locale anch'esso destinato a deposito non è indicato in progetto e non rispetta la distanza minima dall'antistante edificio residenziale.

Il perito riporta che, solo una parte delle difformità riscontrate potranno essere sanate presentando apposita istanza per la sanatoria delle stesse mentre le restanti dovranno essere demolite ripristinando l'originario stato dei luoghi.

Potranno essere sanate le seguenti opere:

- L'edificazione dell'edificio su due piani anziché su uno solo;
- L'edificazione del corpo principale dell'edificio a minore distanza da Via Chiesolina;
- La differente altezza;
- La differente composizione dei prospetti del corpo di fabbrica principale;
- Parte dei locali accessori destinati ad ufficio e a servizi realizzati nell'ala Nord-Est;
- Parte dei locali realizzati al primo piano dell'edificio e non ancora ultimati;

Mentre dovranno essere demolite:

- Il corpo di fabbrica principale del capannone, in lato Nord-Est, per una profondità di c.ca 1,65 m., con la conseguente parziale demolizione dei locali realizzati al piano terra e al piano primo dell'edificio;
- L'intero corpo di fabbrica secondario del capannone con la conseguente totale demolizione del locale di deposito più piccolo;

Il perito segnala inoltre che l'edificio ha il manto di copertura del tetto del corpo principale di fabbrica costituito da lastre di cemento-amianto (eternit) che, qualora dovesse presentare un elevato indice di degrado dovrebbe essere rimosso, coperto o incapsulato.

Dalla perizia gli atti si segnala che la planimetria catastale di cui alla dichiarazione Prot. n.0083400 del 15.03.2010 risulta essere parzialmente difforme dallo stato di fatto in cui oggi si trova l'immobile in quanto nella scheda:

- Non sono indicate tutte le partizioni interne che dividono fra loro gli ambienti al primo piano e sono erroneamente indicati i relativi tamponamenti esterni, le porte e le finestre;
- Non è indicata l'importante pensilina a sbalzo antistante il principale portone di accesso al capannone;
- Non è indicata la piccola finestra che dall'ufficio si affaccia all'interno del vano di deposito posto in lato Nord-Ovest.

Con riferimento all'adiacente piazzale asfaltato il perito segnala che risulta ancora essere erroneamente censito nel catasto terreni come Prato di 1.a Classe e non come Ente Urbano e, inoltre, non risulta ancora essere stato denunciato al Catasto Urbano come Area Urbana.

Il perito riporta che secondo il vigente P.G.T., risulta che gli immobili in questione sono soggetti al vincolo ambientale di cui all'ex art.1 lett.c) Legge 431/1985.

=Confini come da mappe

=Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 105.360,00=

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 79.020,00=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.100,00.

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 25 ottobre 2021.

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.

LOTTO DUE

Piena proprietà

= in Comune di Piancogno (BS), Fraz. Piamborno, Via Chiesolina, 1:

Abitazione con corte esclusiva

censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. PIA Foglio 14

particella 451, sub. 4, Piano T, Cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, Rendita € 312,46

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il perito rileva che sono presenti alcune difformità come di seguito riportate:

- realizzazione di un più grande porticato sul lato Nord-Est del fabbricato ottenuto trasformando l'originario, ampliando il sovrastante balcone del primo piano;
- abbassamento dei locali di abitazione la cui altezza netta è stata variata da 2,80 m. a 2,60 m
- demolizione del muro interno che, prima, divideva la cucina dal soggiorno
- chiusura della porta interna che, prima, consentiva di potere direttamente accedere dal corridoio alla cucina;

Il perito riporta che, solo una parte delle difformità riscontrate potranno essere sanate presentando apposita istanza per la sanatoria delle stesse mentre le restanti dovranno essere demolite ripristinando l'originario stato dei luoghi.

Potranno essere sanate le seguenti opere:

- demolizione del muro interno che, prima, divideva la cucina dal soggiorno
- La chiusura della porta interna che, prima, consentiva di potere direttamente accedere dal corridoio alla cucina;

mentre dovranno essere demolite:

- ampliamento del porticato presente sul lato Nord-Est del fabbricato;
- Qualora possibile, l'abbassamento dei locali di abitazione (esclusi gli accessori, il bagno ed il corridoio)

L'abitazione risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Il perito riporta che secondo il vigente P.G.T., risulta che gli immobili in questione sono soggetti al vincolo ambientale di cui all'ex art.1 lett.c) Legge 431/1985.

L'immobile risulta occupato senza titolo.

=Confini come da mappe

=Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 67.000,00=

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 50.250,00=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 25 ottobre 2021.

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.

LOTTO TRE

Piena proprietà

= in Comune di Piancogno (BS), Fraz. Piamborno, Via Chiesolina, 1:

Abitazione al primo piano

censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. PIA Foglio 14

particella 451, sub. 5, Piano 1, Cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, Rendita € 312,46

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il perito rileva che sono presenti alcune difformità come di seguito riportate:

- Non sono indicate due lesene interne che sono effettivamente presenti nel locale cucina e nella camera da letto più grande;
- Nel vano scale non è indicata la chiusura della prima rampa che, invece, è segnata in prossimità dello sbarco al piano della seconda;
- Fra il corridoio e l'attiguo locale cucina è indicata una porta di passaggio che non è più presente in loco;
- ampliamento e trasformazione, sul lato Nord-Est del fabbricato, del balcone in loggiato;
- abbassamento dei locali di abitazione
- La diversa posizione della cucina e del cucinino che sono stati spostati nel locale soggiorno per lasciare spazio ad una nuova camera da letto;

Il perito riporta che, solo una parte delle difformità riscontrate potranno essere sanate presentando apposita istanza per la sanatoria delle stesse mentre le restanti dovranno essere demolite ripristinando l'originario stato dei luoghi.

Potranno essere sanate le seguenti opere:

- La diversa posizione della cucina e del cucinino che sono stati spostati nel locale soggiorno per lasciare spazio ad una nuova camera da letto;

Mentre dovranno essere demolite le seguenti:

- La trasformazione, sul lato Nord-Est del fabbricato, dell'originario balcone in loggiato (che una volta abbattuto – volendo – potrà anche essere parzialmente ricostruito come semplice balcone a sbalzo);
- Qualora possibile, l'abbassamento dei locali di abitazione (esclusi gli accessori, il bagno ed il corridoio)

L'abitazione risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Il perito riporta che secondo il vigente P.G.T., risulta che gli immobili in questione sono soggetti al vincolo ambientale di cui all'ex art.1 lett.c) Legge 431/1985.

L'immobile risulta occupato senza titolo.

=Confini come da mappe

=Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 64.600,00=

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 48.450,00=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 25 ottobre 2021.

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.

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà

= in Comune di Piancogno (BS), Fraz. Piamborno, Via Chiesolina, 1:

Abitazione al secondo piano

censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. PIA Foglio 14

particella 451, sub. 6, Piano 2, Cat. A/2, cl. 5, vani 3,5, Rendita € 198,84

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Il perito rileva che sono presenti alcune difformità come di seguito riportate:

- Non è indicato il terrazzo presente sul lato Nord-Est del fabbricato;
- Nel locale adibito a soffitta non è indicato il pilastro presente all'interno del vano e, invece, risulta esservi una finestra che, in realtà, è stata chiusa;
- Nel vano scale è indicata una chiusura della prima rampa che, in effetti, non c'è.
- Edificazione della scala di accesso esterna;
- Altezze interne del colmo e delle gronde, più basse di 5 cm;
- Diverso posizionamento, con diversa sagoma, della tramezza che divide il soggiorno-pranzo con cottura dal vicino bagno;

Il perito riporta che, solo una parte delle difformità riscontrate potranno essere sanate presentando apposita istanza per la sanatoria delle stesse mentre le restanti dovranno essere demolite ripristinando l'originario stato dei luoghi.

Potranno essere sanate le seguenti opere:

- La scala di accesso esterna;
 - Le altezze interne del colmo e delle gronde;
- mentre dovranno essere demolite le seguenti:

- Il terrazzo presente sul lato Nord-Est del fabbricato;

L'abitazione risulta sprovvista del certificato di agibilità.

Il perito riporta che secondo il vigente P.G.T., risulta che gli immobili in questione sono soggetti al vincolo ambientale di cui all'ex art.1 lett.c) Legge 431/1985.

L'immobile risulta occupato senza titolo.

=Confini come da mappe

=Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 60.600,00=

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 45.450,00=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 25 ottobre 2021.

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.

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 all'esecutata in forza di:

- Atto di vendita in data 13 marzo 2000, Rep. n.21865/1825 Notaio Trapani trascritto a Breno il 12 aprile 2000 ai nn. 1857/1395);
- Decreto di trasferimento Rep. n.401 e Cron. n.1309, emesso dal Tribunale di Brescia in data 23 maggio 2002, trascritto a Breno il 31 gennaio 2003 ai nn. 769/592);

- Decreto di trasferimento Rep. n.849, emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 luglio 2005, trascritto a Breno il 13 luglio 2005 ai nn. 5713/4181);

- Atto di vendita in data 03 luglio 2008, Rep. n.21865/1825 Notaio D'Agostino trascritto a Breno il 10 luglio 2008 ai nn. 5156/3889;

L'immobile di cui al lotto 1 risulta edificato in forza di:

- Pratica Edilizia n.2/81 avente ad oggetto la richiesta di concessione edilizia in sanatoria a cui non è mai seguito il rilascio del richiesto atto amministrativo;

- Pratica Edilizia senza numero avente ad oggetto la richiesta di concessione edilizia a cui non è mai seguito il rilascio del richiesto atto amministrativo;

- Concessione Edilizia con contributo n.12/85 R.C. – Prot. n.3948/85 – rilasciata dal Sindaco di Piancogno in data 29 giugno 1987;

- Pratica Edilizia senza numero avente ad oggetto la richiesta di approvazione della variante al progetto di ampliamento a cui non è mai seguito il rilascio del richiesto atto amministrativo;

Gli immobili di cui al lotto 2, lotto 3 e lotto 4 risultano edificati in forza di:

- Autorizzazione Edilizia – Prot. n.25 – rilasciata dal Sindaco di Piancogno in data 27.02.1965. Nella Pratica è presente una vecchia richiesta del certificato di abitabilità in cui si legge che i lavori di costruzione dell'edificio residenziale sono iniziati nel mese di febbraio dell'anno 1954 e sono stati ultimati nel mese di giugno dello stesso anno.

- Pratica Edilizia n.23/81 avente ad oggetto la richiesta di concessione edilizia a cui non è mai seguito il rilascio del richiesto atto amministrativo;

- Permesso di Costruire in sanatoria n.76/85 Reg. Cond. Ed. – Prot. n.3608 – rilasciato in data 29 giugno 2005);

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 ma solo per persona da nominare, 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 25 ottobre 2021 (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; se l’offerente è minorenni, 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 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;
- 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2019 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 343/2019 R.G.E., versamento cauzione Lotto ___", 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 26/10/2021 al 02/11/2021, 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 indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, 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 stabilito, 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 l'aggiudicatario dovrà provvedere

al versamento del saldo nel termine improrogabile di 120 giorni a pena di decadenza dall'aggiudicazione e confisca della cauzione versata.

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

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

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Viale Italia n. 26 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delega