

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 670/2019 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Gestore della vendita: Edicom Finance s.r.l.;**

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

**Custode: Notaio Elena Cairoli ([per informazioni e visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com](mailto:info.bsimmobiliare@gmail.com)).**

\* \* \*

La sottoscritta Notaio Elena Cairoli, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 5.3.2021, 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 29 ottobre 2021 alle ore 15.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

Si segnala che, dalla relazione notarile agli atti gli immobili risultano interessati da vincolo di interesse storico ed ambientale-architettonico a favore del Ministero dei Beni Culturali.

Inoltre sugli ex mapp. 382-384-387-388-385 sub 2 fg. 10, Catasto terreni, risulta trascritta Convenzione edilizia del 28 luglio 2005 n. 67602/17422 di rep. Notaio Santarpia, trascritta in data 30 luglio 2005 ai nn. 41763/24690.

Per situazione urbanistica e vincoli si rimanda alla perizia agli atti e al paragrafo "Condizioni della vendita"

**LOTTO N. 1**

**Piena proprietà** di appartamento con giardino e autorimessa,

**= in Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 6 graffato al mapp. 385 sub. 10, categoria A/2, cl. 5, 6,5 vani, rendita euro 386,05;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 26, categoria C/6, cl. 3, 17 mq, rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 32 e 33 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 218.000,00.**

**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 163.500,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 2.200,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 2**

**Piena proprietà** di appartamento al primo piano con autorimessa,

**= in Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 12, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita euro 386,05.
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 27, categoria C/6, classe 3, 17 mq, rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 40 e 41 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 183.200,00.**

**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 137.400,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.900,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 3**

**Piena proprietà** di appartamento al secondo piano con autorimessa.

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 18, categoria A/2, classe 5, 6 vani, rendita euro 356,36.
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 25, categoria C/6, classe 3, 17 mq, rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 47 e 48 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 142.000,00.**

**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 106.500,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 4**

**Piena proprietà** di appartamento con giardino e autorimessa,

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 5 graffato al mapp. 385 sub. 9, categoria A/2, cl. 5, 6 vani, rendita euro 356,36;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 24, categoria C/6, cl. 3, 17 mq; rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 54 e 55 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 180.000,00.**

**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 135.000,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.800,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 5**

**Piena proprietà** di appartamento al primo piano con posto auto,

**= in Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 11, categoria A/2, cl. 5, 6 vani, rendita euro 356,36;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 34, categoria C/6, cl. 1, 16 mq, rendita euro 19,01.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 61 e 62 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 169.500,00.**

**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 127.125,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.700,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 6

**Piena proprietà** di appartamento al primo piano con autorimessa,  
= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 10, categoria A/2, cl. 5, 5,5 vani, rendita euro 326,66;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 20, categoria C/6, cl. 3, 17 mq, rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 68 e 69 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 142.400,00.**

**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 106.800,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 7

**Piena proprietà** di appartamento al primo piano con autorimessa,  
= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 9, categoria A/2, cl. 5, 5,5 vani, rendita euro 326,66;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 31, categoria C/6, cl. 3, 23 mq, rendita euro 38,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 75 e 76 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 137.000,00.**

**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 102.750,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N.8**

**Piena proprietà** di appartamento al secondo piano con posto auto,

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 17, categoria A/2, cl. 5, 5,5 vani, rendita euro 326,66;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 33, categoria C/6, cl. 1, 23 mq, rendita euro 27,32.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 82 e 83 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 144.100,00.**

**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 108.075,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 9**

**Piena proprietà** di appartamento al secondo piano con autorimessa,

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 16, categoria A/2, cl. 5, 5,5 vani, rendita euro 326,66;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 21, categoria C/6, cl. 3, 17 mq, rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inavase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 89 e 90 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 135.600,00.**

**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 101.700,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 10**

**Piena proprietà** di appartamento al secondo piano con posto auto,

**= in Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 15, categoria A/2, cl. 5, 5 vani, rendita euro 296,96;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 35, categoria C/6, cl. 1, 16 mq, rendita euro 19,01.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inavase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 96 e 97 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 101.300,00.**

**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 75.975,00.**

**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 28 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 N. 11**

**Piena proprietà** di appartamento al primo piano con autorimessa,

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 8, categoria A/2, cl. 5, 5,5 vani, rendita euro 326,66;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 22, categoria C/6, cl. 3, 17 mq, rendita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inevase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 103 e 104 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 146.100,00.**

**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 109.575,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.500,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 12**

**Piena proprietà** di appartamento al secondo piano con autorimessa,

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 14, categoria A/2, cl. 5, 5 vani, rendita euro 296,96;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 23, categoria C/6, cl. 1, 17 mq, renndita euro 28,10.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inavase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 110 e 111 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 114.200,00.**

**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 85.650,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.200,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 N. 13**

**Piena proprietà** di appartamento al secondo piano con posto auto,

= in **Comune di Comezzano-Cizzago (BS), Via Dante Alighieri n. 10;**

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 13, categoria A/2, cl. 5, 5 vani, rendita euro 296,96;
- sezione NCT, foglio 10, mapp. 496, subalterno 36, categoria C/6, cl. 1, 20 mq, rendita euro 23,76.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni.

Con riferimento alle spese condominiali inavase ed allo stato di occupazione si rimanda alle pp. 117 e 118 della perizia agli atti.

**PREZZO BASE = Euro 112.900,00.**

**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 84.675,00.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.200,00.**

**Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 28 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 dall'esecutato in forza di:

- atto di compravendita, stipulato in data 28.7.2005, n. 67603/17423 di repertorio Notaio Santarpia, trascritto in data 30.7.2005 ai nn. 41764/24691;

Dalla relazione notarile si segnala che nell'atto sopra indicato si legge: "L'atto di compravendita diverrà efficace nel momento in cui scadranno i 60 giorni a partire dal giorno in cui il Ministero dei Beni e le Attività Culturali avrà ricevuto comunicazione della suddetta vendita e non avrà esercitato la prelazione spettante per legge, né la stessa sia esercitata dagli enti territoriali minori, sempre nel suddetto termine". **Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali** – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia Cremona Mantova, in data 11/08/2005 Prot. n. 6546 comunicava agli interessati il proprio parere negativo rispetto all'esercizio del diritto di prelazione. **L'atto è divenuto quindi efficace a far data dal 01/10/2005** come indicato nella domanda di annotazione di "cancellazione condizione sospensiva", presso Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, trascritta in data 09/11/2005 ai nn. 65013/10372;

- atto di compravendita in data 1.2.2007 n. 72480/20062 di repertorio Notaio Santarpia, trascritto in data 13.2.2007 ai nn. 8353/4851.
- atto di trasferimento di sede sociale in data 4.12.2007, n. 74520/21491 di repertorio Notaio Santarpia, trascritto a Brescia il 14.12.2007 ai nn. 69584/39523.

Come indicato nella relazione agli atti il Piano Regolatore Generale del Comune di Comezzano-Cizzago prevedeva "il recupero dei ruderi dell'antico insediamento agricolo, non più identificabile nei suoi caratteri originari, mediante ricomposizione volumetrica che rispetti i criteri e le finalità illustrati dagli art. 5.2.1.2 e 5.2.1.3...", veniva pertanto stipulata la Convenzione Urbanistica precedentemente identificata. La Convenzione Urbanistica specifica che:

- "tutto l'immobile è gravato da vincolo di tutela ai sensi del Titolo I, parte seconda, D.L.vo n. 42/2004 intervento edilizio con autorizzazione ai sensi dell'art. 21, comma 4; per cui è necessario il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio".
- "sull'area gravano vincoli di natura sismica, che comportano la realizzazione del Piano di Recupero mediante presentazioni di idonee documentazioni".

In data 03/11/2007 il collaudatore del Piano di Recupero effettuava il sopralluogo delle opere di urbanizzazione eseguite e contemplate nella Convenzione Urbanistica e, in data 05/11/2007 collaudava le predette opere depositando in Comune in data 06/11/2007 Prot. n. 2.700 il Certificato di Collaudo.

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di:

- Permesso di Costruire n. 1.551 in data 21/05/2005;
- Denuncia di inizio Attività n. 464/IA del 29/07/2005 Prot. n. 2090;
- Denuncia di inizio Attività del 18/02/2006 Prot. n. 467; tavole di progetto in variante del piano terra, piano primo e sottotetto (tavole definitive) datate 08/04/2006;
- Denuncia di inizio Attività del 06/03/2007 Prot. n. 566;
- Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, 01 settembre 2007 protocollo n. 2086;

In data 01 luglio 2011 prot. n. 1855 il sindaco comunicava che, a seguito di domanda del 01 settembre 2011 prot. n. 2086 (data errata in quanto l'anno è il 2007) con la quale si chiedeva l'agibilità dei locali e vista la domanda inoltrata in data 24/06/2011 prot. 1764, la "documentazione è completa di tutti gli allegati di cui all'art. 25 del DPR 06/06/2001 n. 380". In tale comunicazione si legge che la stessa non costituisce certificato di agibilità ma solo presa d'atto della documentazione depositata. Per quanto sopra detto, secondo il perito, le unità immobiliari in oggetto hanno i requisiti di agibilità per il silenzio assenso ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

Dalla perizia agli atti si segnala che:

- gli immobili ricadono all'interno dei "nuclei di antica formazione";
- la tav. relativa al sistema dei vincoli (tav. P.1b.5a del Documento di Piano) evidenzia nei vincoli infrastrutturali ed igienico-sanitari gli "allevamenti e relativa fascia di rispetto" in cui ricadono gli immobili in oggetto; nei vincoli paesaggistico -ambientali l'edificio in oggetto ricade nelle "fasce di rispetto del reticolo idrico minore" e "classe 4-Fattibilità con gravi limitazioni";
- la tav. P.2.5-R.5 individua le classi di sensibilità paesistica, gli immobili in oggetto ricadono nella classe "5-molto alta" – art. 10 relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune ove è ubicato l'immobile 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 28 ottobre 2021 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, 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 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 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. 670/2019 con le indicazioni di cui all'allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 670/2019 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](http://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.garavirtuale.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.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata 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 29/10/2021 al 05/11/2021, 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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://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).

Brescia,

Il Professionista Delegato