

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 286/2024 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**II ESPERIMENTO**

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

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

**Custode: Dott. Gianluca Sanzogni (per visite e-mail: [info.bsimmobiliare@gmail.com](mailto:info.bsimmobiliare@gmail.com)).**

**\* \* \***

Il sottoscritto Dott. Gianluca Sanzogni, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 22 gennaio 2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**avvisa**

**che, a suo ministero, il giorno 10 ottobre 2025 alle ore 10.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

**Lotto uno**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba Del Garda (BS), Piazza Silvia n. 1 (Catastalmente Viale Catullo SNC):**

Negozi al piano terra di edificio a destinazione turistico-alberghiera, residenziale e commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 3**

**- mapp. 2365 sub 14 – P. T - cat. C/1 - cl. 4 – 55 mq - R.C. Euro 951,57**

**- mapp. 2365 sub 15 – P. T - cat. C/1 - cl. 4 – 55 mq - R.C. Euro 951,57**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che allo stato dei luoghi è presente una porta di collegamento tra i due subalterni non rappresentata nelle planimetrie. Inoltre i locali utilizzati come antiWC sono rappresentati nelle planimetrie catastali come WC.

Gli immobili sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 2 novembre 2021 con durata di 6 anni, registrato il 30.11.2021 serie 3T n. 2880. La procedura ha già comunicato con pec del 11/10/2024 di non rinnovare il contratto al termine della durata prevista dallo stesso.

Gli immobili sono soggetti a:

- Vincoli PGT: bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 art.136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, presenza di alberi di interesse monumentale indicata in corrispondenza del mapp. 2365 di cui all'art.40 PTCP.
- Convenzione urbanistica piano di lottizzazione "Silvia" del 21/02/2001 Rep. n. 1184.

Il perito segnala che non essendo stata reperita parte della documentazione presso il Comune, non è possibile accertare la conformità e non è possibile determinare l'epoca di eventuali modifiche non autorizzate, se le eventuali modifiche risultino sanabili a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, e se l'aggiudicatario dovrà ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 presentare la sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Si quantifica comunque in termini previsionali e orientativi i costi necessari per eseguire un'eventuale sanatoria delle difformità per un totale di Euro 6.500,00.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

**PREZZO BASE = Euro 174.750,00.**

**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 131.062,50.**

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

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

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

### **Lotto due**

#### **piena proprietà**

**= in Comune di Manerba Del Garda (BS), Piazza Silvia n. 1 (Catastalmente Viale Catullo SNC):**

Negozi al piano terra di edificio a destinazione turistico-alberghiera, residenziale e commerciale  
il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 3**

**- mapp. 2365 sub 16 – P. T - cat. C/1 - cl. 4 – 55 mq - R.C. Euro 951,57**

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che sussistono alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato dei luoghi, non vengono rappresentati alcuni pilastri posti in corrispondenza delle pareti divisorie, inoltre i locali utilizzati come antiWC sono rappresentati nelle planimetrie catastali come WC.

Gli immobili sono soggetti a:

- Vincoli PGT: bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 art.136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, presenza di alberi di interesse monumentale indicata in corrispondenza del mapp. 2365 di cui all'art.40 PTCP.

- Convenzione urbanistica piano di lottizzazione "Silvia" del 21/02/2001 Rep. n. 1184.

Il perito segnala che non essendo stata reperita parte della documentazione presso il Comune, non è possibile accertare la conformità e non è possibile determinare l'epoca di eventuali modifiche non autorizzate, se le eventuali modifiche risultino sanabili a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, e se l'aggiudicatario dovrà ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 presentare la sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Si quantifica comunque in termini previsionali e orientativi i costi necessari per eseguire un'eventuale sanatoria delle difformità per un totale di Euro 6.500,00.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

**PREZZO BASE = Euro 87.375,00.**

**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 65.531,25.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 900,00.**

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

**Lotto tre**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba Del Garda (BS), Piazza Silvia n. 1 (Catastalmente Viale Catullo SNC):**

Negozio al piano terra di edificio a destinazione turistico-alberghiera, residenziale e commerciale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 3**

**- mapp. 2365 sub 17** – P. T - cat. C/1 - cl. 4 – 55 mq - R.C. Euro 951,57

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che sussistono alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato dei luoghi, non vengono rappresentati alcuni pilastri posti in corrispondenza delle pareti divisorie, inoltre i locali utilizzati come antiWC sono rappresentati nelle planimetrie catastali come WC.

Gli immobili sono soggetti a:

- Vincoli PGT: bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 art.136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, presenza di alberi di interesse monumentale indicata in corrispondenza del mapp. 2365 di cui all'art.40 PTCP.

- Convenzione urbanistica piano di lottizzazione "Silvia" del 21/02/2001 Rep. n. 1184.

Il perito segnala che non essendo stata reperita parte della documentazione presso il Comune, non è possibile accertare la conformità e non è possibile determinare l'epoca di eventuali modifiche non autorizzate, se le eventuali modifiche risultino sanabili a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, e se l'aggiudicatario dovrà ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 presentare la sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Si quantifica comunque in termini previsionali e orientativi i costi necessari per eseguire un'eventuale sanatoria delle difformità per un totale di Euro 6.500,00.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

**PREZZO BASE = Euro 87.375,00.**

**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 65.531,25.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 900,00.**

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

**Lotto quattro**

**piena proprietà**

**= in Comune di Manerba Del Garda (BS), Piazza Silvia n. 1 (Catastalmente Viale Catullo SNC):**

Negoziò al piano terra di edificio a destinazione turistico-alberghiera, residenziale e commerciale  
il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 3**

**- mapp. 2365 sub 18** – P. T - cat. C/1 - cl. 4 – 55 mq - R.C. Euro 951,57

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che sussistono alcune lievi difformità tra quanto rappresentato e lo stato dei luoghi, non vengono rappresentati alcuni pilastri posti in corrispondenza delle pareti divisorie, inoltre i locali utilizzati come antiWC sono rappresentati nelle planimetrie catastali come WC.

Gli immobili sono soggetti a:

- Vincoli PGT: bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 art.136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, presenza di alberi di interesse monumentale indicata in corrispondenza del mapp. 2365 di cui all'art.40 PTCP.

- Convenzione urbanistica piano di lottizzazione "Silvia" del 21/02/2001 Rep. n. 1184.

Il perito segnala che non essendo stata reperita parte della documentazione presso il Comune, non è possibile accertare la conformità e non è possibile determinare l'epoca di eventuali modifiche non autorizzate, se le eventuali modifiche risultino sanabili a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, e se l'aggiudicatario dovrà ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 presentare la sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Si quantifica comunque in termini previsionali e orientativi i costi necessari per eseguire un'eventuale sanatoria delle difformità per un totale di Euro 6.500,00.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

**PREZZO BASE = Euro 87.375,00.**

**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 65.531,25.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 900,00.**

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

**Lotto cinque**

**piena proprietà**

**= in Comune di Pozzolengo (BS), Via Croce Rossa e Via Caduti di Nassiriya:**

Terreni edificabili di varia dimensione per la dimensione complessiva di 13.963 mq e due reliquati/rimanenze di frazionamenti

il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune,

**Fg. 15**

- mapp. 374 – seminativo, cl. 1, 932 mq, R.D. 5,78 Euro, R.A. 5,78 Euro

**Fg. 20**

- mapp. 365 – seminativo, cl. 2, 473 mq, R.D. 2,56 Euro, R.A. 2,81 Euro

- mapp. 366 – seminativo, cl. 2, 393 mq, R.D. 2,13 Euro, R.A. 2,33 Euro

- mapp. 367 – seminativo, cl. 2, 465 mq, R.D. 2,52 Euro, R.A. 2,76 Euro

- mapp. 368 – seminativo, cl. 2, 270 mq, R.D. 1,46 Euro, R.A. 1,60 Euro

- mapp. 369 – seminativo, cl. 2, 288 mq, R.D. 1,56 Euro, R.A. 1,71 Euro

- mapp. 370 – seminativo, cl. 2, 129 mq, R.D. 0,70 Euro, R.A. 0,77 Euro

- mapp. 371 – seminativo, cl. 2, 128 mq, R.D. 0,69 Euro, R.A. 0,76 Euro

- mapp. 372 – seminativo, cl. 2, 292 mq, R.D. 1,58 Euro, R.A. 1,73 Euro

- mapp. 373 – seminativo, cl. 2, 147 mq, R.D. 0,80 Euro, R.A. 0,87 Euro

- mapp. 374 – seminativo, cl. 2, 113 mq, R.D. 0,61 Euro, R.A. 0,67 Euro

- mapp. 375 – seminativo, cl. 2, 29 mq, R.D. 0,16 Euro, R.A. 0,17 Euro

- mapp. 313 – seminativo, cl. 2, 888 mq, R.D. 4,82 Euro, R.A. 5,27 Euro

- mapp. 394 – vigneto, cl. 1, 1 mq, R.D. 0,01 Euro, R.A. 0,01 Euro

- mapp. 306 – seminativo, cl. 2, 6168 mq, R.D. 33,45 Euro, R.A. 36,63 Euro

- mapp. 376 – seminativo, cl. 2, 234 mq, R.D. 1,27 Euro, R.A. 1,39 Euro

- mapp. 377 – seminativo, cl. 2, 268 mq, R.D. 1,45 Euro, R.A. 1,59 Euro

- mapp. 378 – seminativo, cl. 2, 447 mq, R.D. 2,42 Euro, R.A. 2,65 Euro
- mapp. 379 – seminativo, cl. 2, 327 mq, R.D. 1,77 Euro, R.A. 1,94 Euro
- mapp. 380 – seminativo, cl. 2, 396 mq, R.D. 2,15 Euro, R.A. 2,35 Euro
- mapp. 381 – seminativo, cl. 2, 258 mq, R.D. 1,40 Euro, R.A. 1,53 Euro
- mapp. 382 – seminativo, cl. 2, 273 mq, R.D. 1,48 Euro, R.A. 1,62 Euro
- mapp. 383 – seminativo, cl. 2, 264 mq, R.D. 1,43 Euro, R.A. 1,57 Euro
- mapp. 384 – seminativo, cl. 2, 134 mq, R.D. 0,73 Euro, R.A. 0,80 Euro
- mapp. 385 – seminativo, cl. 2, 138 mq, R.D. 0,75 Euro, R.A. 0,82 Euro
- mapp. 386 – seminativo, cl. 2, 272 mq, R.D. 1,48 Euro, R.A. 1,62 Euro
- mapp. 387 – seminativo, cl. 2, 237 mq, R.D. 1,29 Euro, R.A. 1,41 Euro
- mapp. 358 – seminativo, cl. 2, 71 mq, R.D. 0,39 Euro, R.A. 0,42 Euro

Dalla perizia agli atti si segnala che il mapp. 358 nello stato dei luoghi risulta recintato con il lotto edificato non oggetto di vendita censito al C.F., fg. 15 mapp. 158. I terreni risultano in stato di abbandono.

In loco i mappali non presentano recinzioni di sorta né capisaldi di confine, pertanto taluni confini non sono determinabili.

Gli immobili sono soggetti a:

- Vincoli PGT: parte dei mappali in oggetto ricade nella fascia di rispetto elettrodotti e nella fascia di rispetto del reticolo idrografico principale/minore.
- Costituzione di vincolo con atto di vendita del 19/12/2003 Rep. n. 31700/12072 Notaio Pozzoli, trascritto il 30/12/2003 ai nn. 65635/40108, riportante che *“Forma altresì oggetto di cessione, essendosene tenuto conto nel corrispettivo di compravendita di cui all’articolo 2 che segue, la volumetria pari a 165 (centosessantacinque) metri cubi da reperire sul terreno di proprietà della società venditrice individuato al Catasto Terreni come segue: foglio 20, mappale 306, SEMINATIVO, di ha 00.61.68, classe 2, R.D. Euro 33,45, R.A. Euro 36,63. Dal presente atto, pertanto, la parte venditrice consente la trascrizione a carico del mappale 306 ed a favore dei mappali in oggetto. Detto vincolo, tuttavia, è sottoposto alla condizione risolutiva che una successiva variante cartografica del Piano Regolatore Comunale muti l’azzoneamento del mappale 389 da “F” a “C”, nel qual caso il vincolo decadrà, sull’intero lotto oggetto di compravendita si potrà utilizzare la cubatura 1 (un) mc. su mq. e tornerà a disposizione del mappale 306 la volumetria di mc. 165 (centosessantacinque)”*.

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione "Colle verde" con atto del 07/03/2005 Rep. n. 15047/3165 Notaio Cirilli trascritto il 17/03/2005 ai nn. 14102/8459 favore di COMUNE DI POZZOLENGO.

Si precisa che sull'atto di provenienza Notaio Barziza del 24/03/2003 Rep. n. 39613/6988 vengono riportate le seguenti:

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Mastrelli Rep. N. 114578/17065 in data 23/12/1992, trascritto a Brescia il 26/01/1993 ai nn. 2460/1820.

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Mastrelli Rep. n. 114822/17112 in data 12/01/1993 trascritto a Brescia il 29/01/1993 ai nn. 2775/2007.

- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo con atto a rogito Notaio Mastrelli, Rep. N. 123356 in data 24/03/1995, trascritto a Brescia il 07/04/1995 ai nn. 9658/6767.

- Servitù di passaggio ed accesso previste nell'atto a rogito Notaio Menoni Rep. n. 48995/9830 del 28/10/1980.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

**PREZZO BASE = Euro 1.466.782,50.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 1.100.086,88.**

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

**Rilancio minimo di gara: Euro 15.000,00.**

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

### **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.

Si segnala che gli immobili sono pervenuti alla parte eseguita in forza di:

- atto di trasformazione di società del 7 dicembre 2010, n. di Rep. 25113/9308 a rogito Notaio Cirilli, trascritto a Salò il 14 dicembre 2010 ai nn. 8337/5332 e trascritto a Brescia il 10 dicembre 2010 ai nn. 50722/29281.



I fabbricati siti in Manerba risultano edificati in forza di:

- richiesta di concessione edilizia in data 16/03/1998 Prot. N. 1825 con richiesta di integrazione in data 16/04/1998 Prot. N. 2968, inerente parere preventivo piano di lottizzazione, precisando che nel faldone viene citata la Pratica Edilizia N. 52 del 1998 ma non vi è traccia di tale concessione.
- Convenzione urbanistica del 21/02/2001 Rep. 1184.
- Richiesta di concessione edilizia in data 24/02/2004 Prot. N. 1621 inerente variante opere di urbanizzazione, con richiesta di integrazioni in data 04/03/2004 Prot. N. 1914, integrazioni presentate in data 23/03/2004 Prot. N. 2497, precisando che nel faldone viene citata la Pratica Edilizia N. 81 del 2004 ma non vi è traccia di tale concessione.

**Il comune ha comunicato che alcune pratiche sono state riscontrate nei registri ma non sono reperibili in archivio.**

Gli immobili in Pozzolengo sono interessati da:

- Piano di Lottizzazione PL 27 Vischioni di via Italia Libera approvato dal Comune di Pozzolengo con delibera di C.C. n. 493 del 27/08/1984 e di G.M. n. 527 del 15/04/1992, successivamente convenzionato con 2 atti notarili registrati in Lonato in data 07/01/1993 e 20/01/1993.
- Atto Unilaterale autorizzato con provvedimento n. 27/95 Reg. Conc. per adeguamento alle nuove previsioni di PRGC e denominato Colle verde.
- Concessione edilizia n. 43/2002 del 22/10/2002 inerente progetto esecutivo di completamento delle opere di urbanizzazione del comparto, fine lavori in data 28/05/2004 con comunicazione Prot. N. 3941 del 28/07/2004.
- Piano di Lottizzazione conseguente a modifiche planivolumetriche al PL 27 Colle verde, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 25/05/2004, attuato con convenzione urbanistica edilizia del 07/03/2005 Rep. N 15047 Racc. n. 3165 Notaio Cirilli trascritto il 17/03/2005 Registro Generale n. 14102 Registro Particolare n. 8459.
- Cessione gratuita di aree con atto del 10/04/2008 Rep. n. 21632 Racc. n. 6778 Notaio Cirilli trascritto il 15/04/2008 Registro Generale n. 17102 Registro Particolare n. 10459.
- Collaudo e acquisizione al patrimonio comunale della nuova scuola materna, con delibera N. 30 del 18/03/2009 di cui al certificato di collaudo tecnico Arch. Giacomazzi Prot. N. 1452 del 18/03/2009.
- Verbale di ultimazione e consegna lavori relativi alla piazza presentato in data 10/02/2015 Prot. N. 747.

**Il perito precisa che la convenzione del PL 27 risulta scaduta e il vigente Piano dei Governo del Territorio ha soppresso la previsione del piano attuativo; le opere di urbanizzazione sono mantenute dal comune.**

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.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel febbraio 2025. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

## **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 9 ottobre 2025 (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, stato civile (anche mediante autocertificazione) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; **si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato;** se

l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è 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. 286/2024 con le indicazioni di cui all'allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 286/2024 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](http://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](http://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 10/10/2025 al 17/10/2025, e terminerà alle ore**

**12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

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

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

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

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

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

### **SALDO DEL PREZZO**

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

**Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.**

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

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

**Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo [procedure.concorsuali@studiosanzogni.it](mailto:procedure.concorsuali@studiosanzogni.it) e [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), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

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

- Per ulteriori informazioni contattare il Professionista Delegato, mail [procedure.concorsuali@studiosanzogni.it](mailto:procedure.concorsuali@studiosanzogni.it).

Il Professionista Delegato