TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 336/2024

Professionista Delegato: dott. Fabio Sciarra
via N. Sauro n.1 - Desenzano del Garda (BS)
Tel.030.9141942 – Fax 030.9914531
e-mail: sciazen@gmail.com
PEC: fabio.sciarra@odcecbrescia.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA (III ESPERIMENTO)

Il sottoscritto dott. Fabio Sciarra, Professionista Delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. il 4.11.2025 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che a partire **dalle ore 14:00 del giorno 13.1.2027 e fino alle ore 12:00 del giorno 20.1.2027**, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità asincrona telematica**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, beni che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
La vendita telematica sarà curata direttamente dal sottoscritto dott. Fabio Sciarra quale Professionista Delegato, operando presso il proprio studio in Desenzano del Garda (BS), via N. Sauro n.1.
Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e che, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

FISSA

entro le ore 12:00 del giorno 12.1.2027 il termine per il deposito delle offerte d'acquisto telematiche da parte degli interessati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO
Piena proprietà

- **Ubicazione degli immobili**

Comune di Rodengo Saiano (BS), via Monticella

- **Dati Catastali**

Comune di Rodengo Saiano (BS)
Catasto Fabbricati, Sez. Urb. NCT, Foglio 1,
- particella 87, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 24 vani, superficie catastale totale: 639 mq, totale escluse aree scoperte: 617 mq, Rendita € 830,46, via Monticella Piano T-1-2-3;
- particella 87, sub. 2, categoria D/8, Rendita € 5.142,00, via Monticella Piano T-1;
- particella 81, sub. 1, categoria D/8, Rendita € 4.478,00, Loc. La Monticella Piano T-1;
- particella 79, sub. 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 127 mq, totale escluse aree scoperte: 117 mq, Rendita € 147,19, via Monticella n.52 Piano T;
- particella 79, sub. 501, categoria A/4, classe 6, consistenza 25,5 vani, superficie catastale totale: 794 mq, totale escluse aree scoperte: 779 mq, Rendita € 882,37, via Monticella n.52 Piano T-1-2-3;
- particella 84, sub. 501 (graffata alla precedente);
- particella 82, categoria D/7, Rendita € 1.322,00, via Monticella n.52 Piano T-1;
- particella 79, sub. 2 (graffata alla precedente);

Catasto Terreni, Foglio 1,
- particella 166, Qualità Classe - Vigneto 1, superficie ha 00.02.00, reddito dominicale € 3,93, Reddito Agrario € 1,55;
- particella 167, Qualità Classe - Seminativo 2, superficie ha 00.60.00, reddito dominicale € 48,03, Reddito Agrario € 49,58;

- **Descrizione degli immobili**

Il CTU riferisce quanto segue:
"La proprietà oggetto di stima è attualmente costituita da un fabbricato storico sito nel Comune di Rodengo Saiano (BS) in località Monticella (via Monticella 52 o catastalmente località Monticella) già esistente nel '600 e destinato a masseria storicamente indicato come cascina o villa Monticella.
La struttura aveva un impianto a corte con accesso principale da nord-ovest che conduceva alla corte interna. Diametralmente opposto, ovvero in lato Sud-Est, era ed è presente tuttora, l'accesso secondario che conduceva ai campi. A fine '800 venne adibito a cerificio e successivamente venne destinato ad edilizia popolare, dalla metà del'900 iniziò il declino e l'abbandono.
Il fabbricato principale e più antico, attualmente l'unico esistente, è di forma longitudinale e parallelo alla strada statale Sebina 510, è costituito da due piani fuori terra oltre il sottotetto, é impreziosito da ampie finestre ellittiche e presenta due torri colombaie a pianta quadrata che svettano rispetto al resto dello stabile.
La proprietà oggetto di stima è catastalmente costituita da più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso residenziale, industriale e commerciale, oltre che da due terreni classificati come vigneto e seminativo.
L'accesso al fabbricato è avvenuto dal lato Sud-Ovest attraverso una stradella di campagna sterrata che si dirama dalla rotonda a lato della zona industriale Parmesana di Rodengo Saiano (BS), all'incrocio tra le vie Brognolo e Ponte Nuovo.
E' uno stabile isolato circondato da terreno incolto confinante a Nord-Est con la SP 510 (Sebina Orientale).
Il fabbricato attuale è solo una porzione dell'edificio originario, il quale risulta ad oggi integralmente rappresentato nella mappa e nelle planimetrie catastali. La porzione residua del fabbricato, di forma longitudinale con le due torrette colombaie che spiccano, coincide con il corpo principale e più

antico della villa; non esistono più gli altri corpi di fabbrica accessori o complementari, in quanto demoliti nell'anno 2009.
La proprietà oggetto di perizia si presenta come un cantiere edile abbandonato, delimitato in maniera provvisoria ed incompleta da recinzioni provvisorie.
L'area verde circostante lo stabile è totalmente incolta, ricoperta da rigogliosa vegetazione costituita da erbacce, arbusti e piante che hanno ormai colonizzato tutto lo spazio, rendendolo una selva. I terreni classificati come vigneto e seminativo non sono distinguibili dal resto del terreno e risultano invasi di vegetazione.
La porzione di stabile ancora edificato, corrispondente all'originario corpo di fabbrica principale, risulta in assoluto stato di abbandono.

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI
NCT Foglio 1 Particella 79 Sub. 2 graffata Particella 82
L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risultano demoliti il portico e la porzione adiacente la corte comune, entrambe non a P.T., la loggia sovrastante il portico ed il bagno a P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.
NCT Foglio 1 Particella 79 Sub. 3
L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risulta demolita la loggia P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.
NCT Foglio 1 Particella 79 Sub. 501 graffata Particella 84 Sub. 501
L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risultano demoliti il portico con le due verande, il fienile ed il deposito a P.T. e le tre stanze sovrastanti portico e verande a P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.
NCT Foglio 1 Particella 81 Sub. 1
L'unità non è identificabile in quanto risulta completamente demolita, pertanto si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.
NCT Foglio 1 Particella 87 Sub. 1
L'unità non è accessibile ed ispezionabile in sicurezza, ed inoltre risultano demoliti il porticato con le stanze adiacenti a P.T. e la soprastante loggia con le stanze adiacenti a P.1.; pertanto non è identificabile e si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.
NCT Foglio 1 Particella 87 Sub. 2
L'unità non è identificabile in quanto risulta completamente demolita, pertanto si riferisce la non conformità allo stato di fatto dei dati catastali ed alla planimetria catastale.
Catasto Terreni Foglio 1 Particella 166
Il terreno, classificato come vigneto, è incolto ed è identificabile analizzando esclusivamente l'estratto mappa.
Catasto Terreni Foglio 1 Particella 167
Il terreno, classificato come seminativo, è incolto e inaccessibile; pertanto è identificabile analizzando esclusivamente l'estratto mappa.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
1) Come indicato nel documento del vigente strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°42 del 27.10.2010, nella variante allo stesso Piano approvata con deliberazione del Consiglio comunale n°2 del 25.01.2016, la correzione ad errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche del Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione straordinaria del Consiglio comunale il 16.06.2021 e l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380, si evince che:
- i mappali 79 – 81/parte – 82 – 83 - 84 – 85 - 87/parte del Fg. 1 ricadono in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)" all'interno del perimetro del Comparto 10 - Programma Integrato di

Intervento denominato "Monticella" del Piano delle Regole.
- i mappali 81/parte - 87/parte – 166 – 167 del Fg. 1 ricadono in zona "AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI".
- Il mappale 167/parte ricade in zona "VERDE PRIVATO URBANO
2) I mappali 81 - 87 e 167 ricadono, in parte, in fascia di rispetto delle infrastrutture stradali esistenti e di progetto.
I mappali 79 – 81 – 87 sono stati dichiarati di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. a), 13 e 14 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e dettate prescrizioni di tutela indiretta sulle particelle nn. 81 restante parte, 87 restante parte, 85, 84, 83, 82, 81 ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 con DDR del 4 gennaio 2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.
3) L'immobile non costituisce condominio e pertanto non è prevista la gestitone tramite amministratore condominiale.

Provenienza
Detti beni sono pervenuti alla parte esecutata per acquisto, così come indicato nella certificazione notarile 10.9.2024 del notaio Maria Landolfo, *"degli immobili riportati al catasto fabbricati Sezione Urbana NCT Fl.1 p.lla 87 sub. 1 e sub. 2, Sezione Urbana NCT Fl.1 p.lla 81 sub. 1, Sezione Urbana SAI Fl.3 p.lla 317 sub. 3, Sezione Urbana SAI Fl.3 p.lla 317 sub. 501 graffato al Fl.3 p.lla 716 sub. 501 e Sezione Urbana SAI Fl.3 p.lla 317 sub. 2 graffato al Fl.3 p.lla 714, e degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.1 p.lla 166 e p.lla 167"* in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Alberto Broli del 24.2.2006, rep. 72460/24320, trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 28.2.2006 ai nn. 10529/6018.

Stato di occupazione degli immobili
Il lotto non è gravato da contratti di locazione o comodato, così come accertato presso Agenzia Entrate.

Situazione edilizia ed urbanistica, nonché catastale
Dal rapporto di valutazione 16.8.2025 in atti si evince che:
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà sita nel Comune di Rodengo Saiano (BS), si evince dal C.D.U. rilasciato dagli organi comunali, che è inclusa nel P.G.T. vigente secondo quanto indicato:
- Fg. 1, mappali 79 – 81/parte – 82 – 83 - 84 – 85 - 87/parte ricadono in zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)" all'interno del perimetro del Comparto 10 - Programma Integrato di Intervento denominato "Monticella" del Piano delle Regole.
- Fg. 1, mappali 81/parte - 87/parte – 166 – 167/parte ricadono in zona "AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI".
- Fg.1, mappale 167/parte ricade in zona "VERDE PRIVATO URBANO".
Inoltre, i mapp. 81, 87 e 167 ricadono in parte in fascia di rispetto delle infrastrutture stradali e di progetto.
Sono stati dichiarati di interesse storico artistico importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. A), 13 e 14 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e dettate prescrizioni di tutela indiretta sulle particelle 81 restante parte, 87 restante parte, 81, 82, 83, 84, 85 ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 con DDR del 04 gennaio 2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.
Il P.G.T. identifica la zona "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)" all'interno del perimetro del Comparto 10 con le aree del Programma Integrato di Intervento "Monticella" approvato e convenzionato con atto notaio dott. Broli Alberto rep. 77050 racc. 27442 del 15/07/2008. Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.
Individua con gli "AMBITI AGRICOLO PRODUTTIVI" aree agricolo-produttive il cui obiettivo

primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.
Il P.G.T. identifica con le zone "VERDE PRIVATO URBANO" aree che rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico, vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti; è ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo. È ammessa la costruzione di piccoli fabbricati di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq.

PRATICHE EDILIZIE
A premessa il CTU indica che in data 26/04/2007 PARTE ESECUTATA *presentava Proposta di Programma Integrato di Intervento, prot. n° 4584, difforme prescrizioni Piano Regolatore, volto ad ottenere l'autorizzazione ad effettuare le trasformazioni proposte sugli immobili di proprietà distinti al Catasto Terreni ai Mapp. 79, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 166, 167, precisando che sui Mapp. 79, 81, 82, 83, 84, 85, 87 sorgevano gli immobili identificati al Catasto Fabbricati: 79 sub. 3 A4 Cl. 5 vani 5; 81 sub. 1 D8; 87 sub. 1 A3 Cl. 2 vani 24, 87 sub. 2, D8; 79/501 = 84/501 A4 Cl.6 vani 25.5, 79/2 = 82 D8 compresi nella zona di PGT denominata "Cascina Monticella". Con deliberazione comunale n°22 del 18/07/2007 il Comune di Rodengo Saiano adottava tale Piano di Intervento.*
Il giorno 15.07.2008 veniva stipulata una Convenzione Urbanistica tra PARTE ESECUTATA *ed il Comune di Rodengo Saiano avanti il Notaio Alberto Broli, della durata di dieci anni dalla stipula della stessa, per la realizzazione secondo il Programma Integrato di Intervento di un complesso architettonico a destinazione prevalentemente residenziale e terziario/commerciale complementare, in conformità alle norme indicate nella convenzione stessa.*
A seguito dell'accesso agli atti svolto dal C.T.U. nei giorni 03 e 06.02.2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodengo Saiano (BS), sono stati visionati i documenti reperiti dall'archivio comunale inerenti l'immobile Cascina Monticella di cui al fg. 1 sez. NCT mapp. 79 sub. 3, 81 sub. 1, 87 sub. 1, 87 sub. 2, 79/501 = 84/501, 79/2 = 82, oltre ai terreni al fg.1 partt. 166 e 167; in particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione n° 1686 del 10.12.1981 per cambio di destinazione d'uso di locali ad uso artigianale, richiesta da…….
- Autorizzazione edilizia n° 200 del 05.06.1989 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria inerenti alla sistemazione del tetto, richiesta da……...
- Autorizzazione edilizia n° 289 del 11.12.1992 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria del tetto cascina "Monticella", richiesta da…….
- D.I.A. P.E. n° 6352 per opere di urbanizzazione extra comparto prot. Generale 11639 del 08.10.2008 presentata da…….; impresa incaricata per l'esecuzione delle opere …….. Le opere, già approvate e convenzionate nel Programma Integrato di Intervento "Cascina Monticella", riguardavano la realizzazione di un tratto di fognatura a completamento, estensione della rete pubblica di illuminazione, una porzione di pista ciclabile, il rifacimento della rotatoria tra via Ponte nuovo e la S.P. 41, una nuova corsia di accelerazione.
- D.I.A. P.E. n° 6353 per opere di demolizione di fabbricati e movimentazione di terra per scavi e rinterri. prot. generale 11640 del 08.10.2008 presentata da……..; impresa incaricata per l'esecuzione delle opere ……Le opere risultavano già approvate e convenzionate nel Programma Integrato di Intervento "Cascina Monticella". Intervento su tutta la volumetria esistente di circa 16365 mc, dei quali 10607 mc da demolire e ricostruire, ed i restanti circa 5758 mc destinati a risanamento conservativo; SLP complessiva di 5455 mq così distribuita:
- Blocco 1 SLP 820 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- Blocco 2 SLP 1785 mq a destinazione residenziale, intervento di risanamento conservativo; è il fabbricato storico principale.
- Blocco 3 SLP 1224 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- Blocco 3b SLP 336 mq a destinazione terziario/commerciale, intervento di ristrutturazione edilizia.
- Blocco 4 SLP 1290 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione

edilizia.
- D.I.A. P.E. n° 6496 per opere di ristrutturazione dei volumi originari mantenuti e ricostruzione dei volumi in demolizione, prot. generale 6752 del 25.05.2009 presentata da……..; impresa incaricata per l'esecuzione delle opere …….. Le opere risultavano già approvate e convenzionate nel Programma Integrato di Intervento "Cascina Monticella". La relazione protocollata il 22.07.2009 aggiorna i valori della SLP:
- Edificio A 1197 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Edificio B 424 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Edificio C 1851 mq a destinazione residenziale, risanamento conservativo e recupero del sottotetto; è il fabbricato storico principale.
- Edificio D 888 mq a destinazione residenziale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Edificio E 337 mq a destinazione terziario/commerciale, intervento di ristrutturazione edilizia: nuova costruzione.
- Integrazione documentale del 22.06.2009 prot. n°8155 a D.I.A. P.E. n° 6496.
- Integrazione documentale del 15.07.2009 prot. n°9374 a D.I.A. P.E. n° 6496.
- Comunicazione in data 25.05.2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali al Comune di Rodengo Saiano (BS) di avvio del Procedimento di Dichiarazione di Interesse particolarmente importante nonché di tutela indiretta.
- Decreto n°441 del 04.01.2011 emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, protocollato dal Comune di Rodengo Saiano (BS) in data 03.02.2011, prot. n° 1556. In particolare, all'Art. 1 del suddetto decreto, i beni denominati "Villa Monticella" siti in località Monticella in Comune di Rodengo Saiano (BS) distinti catastalmente al NCT/NCEU foglio 1, particelle 79, 81, 87 presentano interesse storico artistico particolarmente importante; all'Art. 2 vengono dettate prescrizioni di tutela indiretta per gli immobili identificati al NCT/NCEU foglio 1, particelle 81 restante parte, 87 restante parte, 85, 84, 83, 82, 81. Viene inoltre esplicitata la necessità di concordare con la Soprintendenza stessa ogni progetto volto a modificare gli esterni.
Il progetto edilizio presentato con D.I.A. P.E. n° 6496, prot. generale 6752 del 25.05.2009 mirava al risanamento conservativo dell'edificio principale ed alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica per una volumetria pari a quella demolita, ricreando l'originaria conformazione di complesso a corte interna e ripristinando l'accesso principale dal fronte verso nord-est.
L'intervento sull'edificio principale prevedeva il risanamento conservativo con la realizzazione di unità residenziali distribuite, come originariamente, su due o tre piani fuori terra, con le torrette che svettavano più alte, distribuite su quattro piani fuori terra, aventi coperture a padiglione impreziosite da merli. La parete esterna del prospetto nord-est, affacciata sull'ingresso principale, prevedeva un rinforzo a scarpa fino al primo impalcato (zoccolo aggettante) e l'arretramento delle nuove costruzioni rispetto al fronte dello stesso edificio storico, valorizzandolo e conferendone maestosità.
Le nuove costruzioni prevedevano la realizzazione di n°47 unità residenziali aventi ognuna SLP superiore ai 60 mq e Sup. Utile superiore ai 45 mq, distribuite su unico piano o su due piani; parte delle unità erano dotate di giardino esclusivo, porticato o terrazza. L'edificio a Sud sarebbe stato dotato di brise soleil in legno lungo tutto il fronte, mentre quelli ad est e ad ovest prevedevano un rivestimento in doghe di legno a piano terra; era inoltre prevista la costruzione di una unità turistico/commerciale nella porzione più ad est del prospetto orientato a Sud-Ovest destinata a ristorazione, distribuita su due piani fuori terra.
Era infine prevista la realizzazione di un esteso piano interrato, al disotto delle nuove costruzioni e della corte interna al complesso di progetto, adibito principalmente ad autorimessa suddivisa in box e posti auto, accessibile attraverso una rampa parzialmente scoperta ed un corsello coperto a doppio senso di marcia e da cinque dei vani scala previsti all'interno del comparto, protetti da filtro a prova di fumo; erano definiti inoltre un deposito e dei locali tecnici di limitata superficie.
Tutto ciò premesso, per quel che riguarda nello specifico le unità immobiliari oggetto di stima, il C.T.U.

1) Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:
il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è in gran parte difforme dal punto di vista catastale e totalmente difforme dal punto di vista urbanistico e edilizio.
La difformità catastale è dovuta al mancato aggiornamento dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali a seguito delle demolizioni autorizzate dal Comune di Rodengo Saiano (BS) ed effettuate nel corso dell'anno 2009.
La difformità urbanistico-edilizia è determinata dal mancato completamento delle opere autorizzate, avendo di fatto eseguito unicamente la demolizione dei corpi accessori e secondari e la rimozione delle macerie, interrompendo poi le opere previste di ristrutturazione e risanamento conservativo. Attualmente risultano scaduti i titoli autorizzativi e la convenzione edilizia stipulata ad hoc.
Allo stato attuale il complesso edilizio "Cascina Monticella", come ampiamente descritto nella relazione di stima, è costituito unicamente dall'edificio principale più antico risalente al '600, caratterizzato dalle due torrette colombaie, il quale si trova abbandonato ed in precarie condizioni statiche e di conservazione. L'intervento edilizio di recupero è contemplato nell'attuale PGT, all'interno dell Norma Tecniche di Attuazione che includono la voce specifica per il Comparto n°10 "Programma Integrato di Intervento – Monticella" il quale rimanda ai contenuti della Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Rodengo Saiano (BS) e PARTE ESECUTATA *il 15.07.2008, per tramite Notaio Broli.*
L'azione deve però riguardare l'intero comparto e pertanto l'intervento edilizio deve comprendere il risanamento conservativo dello stabile ancora esistente e la costruzione di nuovi corpi di fabbrica in ragione dei soli volumi demoliti, in una visione architettonica globale che rispetti i vincoli posti dal citato decreto DDR del 04.01.2011 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali; la realizzazione delle opere in tutti gli ambiti di trasformazione deve essere subordinata al parere preventivo della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
Il sottoscritto sottolinea che la citata convenzione urbanistica del 2008 aveva durata decennale, risultando quindi ora scaduta. Appare pertanto evidente in ottica di un futuro recupero del comparto "Monticella", la stesura di una nuova convenzione urbanistica tra il Comune di Rodengo Saiano e la proprietà, subordinata al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti
Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. agli atti della procedura in data 10.9.2024 risulta che:
- il quadro D della nota di trascrizione della compravendita (di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Alberto Broli del 24.2.2006, rep. 72460/24320, trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 28.2.2006 ai nn. 10529/6018) riporta quanto di seguito "*LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE SU ALCUNI DEI MAPPALI OGGETTO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA GRAVANO LE SEGUENTI SERVITU': - SERVITU' DI ELETTRODOTTO E PASSAGGIO PERMANENTE DI CONDUTTURE ELETTRICHE A FAVORE DELL'E.N.E.L., CON SEDE IN BRESCIA, GRAVANTE PER CIRCA METRI 90 (NOVANTA) SULL'ORIGINARIO MAPPALE NUMERO 218 DEL CATASTO TERRENI, COSTITUITA CON ATTO IN DATA 7 MARZO 1966 N. 15767 DI REPERTORIO NOTAIO CESARE BETTONI, REGISTRATO A BRESCIA INDATA 25 MARZO 1966 AL N. 10975 E TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 5 APRILE 1966 AI NUMERIm6462/4521; - SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'E.N.E.L., CON SEDE IN BRESCIA, GRAVANTE PER CIRCA METRI 8 (OTTO) SULL'ORIGINARIO MAPPALE NUMERO 600 DEL CATASTO TERRENI, COSTITUITA CON ATTO IN DATA 12 DICEMBRE 1978 N. 19870 DI REPERTORIO NOTAIO GIUSEPPE MATTIELLO, TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 9 MARZO 1979 AI NUMERI 5813/4669; - SERVITU' DI GASDOTTO INTERRATO A FAVORE DELL'AZIENDA SERVIZI MUNICIPALIZZATI DI BRESCIA, CON SEDE IN BRESCIA, GRAVANTE SUGLI ORIGINARI MAPPALI NUMERI 76 - 77 - 87 - 91 - 119 E 120 DEL FOGLIO 1 N.C.T.R., COSTITUITA CON ATTO IN DATA 2 OTTOBRE-7 NOVEMBRE-9 NOVEMBRE 1995 N.52931-53429-53441/12597 DI REPERTORIO NOTAIO MARIO MISTRETTA, TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 6 DICEMBRE 1995 AI NUMERI 32967/22415. LA SOCIETA' VENDITRICE HA DICHIARATO E LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA PRESO ATTO, CHE ESISTE*

SERVITU' DI PASSOPEDONALE, CARRAIO E DI SERVIZI TECNOLOGICI IN GENERE A CARICO DELLA PORZIONE DI AREA DELLA LARGHEZZA DI METRI 6 (SEI) SITA IN LATO SUD FACENTE PARTE DEI MAPPALI NUMERI 168 - 165 E DELL'AREA CONFINANTE AGLI STESSI NON CATASTALMENTE CENSITA, TUTTI DEL FOGLIO 1 N.C.T.R. ED A FAVORE DEI MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO (MAPPALI NUMERI 87/1 E 87/2 DEL FOGLIO NCT/1 N.C.E.U., MAPPALI NUMERI 317/501=716/501 - 317/2=714 - 317/3 TUTTI DEL FOGLIO SAI/3 N.C.E.U., E MAPPALENUMERO81/1 DEL FOGLIO NCT/1 N.C.E.U. E MAPPALI NUMERI 167 E ----------166 DEL FOGLIO 1 N.C.T.R."

- nel ventennio preso in esame, presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità che con il decreto di trasferimento:

a) verranno cancellate dalla procedura esecutiva:
- iscrizione n.26464/5711 del 25.6.2009 di ipoteca volontaria;
- trascrizione n.39625/27836 del 6.9.2024 di verbale di pignoramento immobiliare;

b) non verranno cancellate dalla procedura esecutiva:
- trascrizione n.33907/20631 del 21.7.2008 di convenzione edilizia;
- trascrizione n.29983/19381 del 2.9.2015 di costituzione vincoli legali.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 6.9.2024 indicata nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 6.9.2024 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità.

- **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad IVA/imposta di registro.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.
Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE	**Euro 1.110.684,38**
OFFERTA MINIMA	**Euro 833.013,29**
RILANCIO MINIMO	**Euro 10.000,00**
CAUZIONE	**non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.; i procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:
1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art.13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n.32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:
a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:
(1) in caso di offerente *persona fisica*: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente

risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.
Se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge/unito civilmente. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/unito civilmente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;
(2) in caso di offerente *persona giuridica/ente*: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.
L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.;
b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
f) il referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
n) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero 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 www.pst.giustizia.it
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.
L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi direttamente al Gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A., che utilizzerà il portale www.astetelematiche.it

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):
- fotocopia di carta d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente, nonché il relativo certificato di stato civile aggiornato;
- se l'offerente è coniugato copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/unione civile: in caso di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia di carta d'identità in corso di validità e codice fiscale del coniuge/unito civilmente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario invece che il coniuge/unito civilmente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è cittadino straniero dovrà essere allegata la copia dei seguenti documenti in corso di validità: permesso di soggiorno, passaporto, carta d'identità, codice fiscale, dichiarazione sottoscritta relativa alla propria cittadinanza ovvero alle eventuali plurime cittadinanze; se detto offerente è coniugato per matrimonio contratto all'estero, dovrà essere allegata la copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata e l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento, pure da allegare;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- per le società straniere: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato

pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sui seguenti conti correnti della procedura presso BPER BANCA S.P.A.:

IBAN: **IT15X0538711206000049121579**
beneficiario: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N.336/24**
causale: **versamento cauzione - lotto unico**

Tale bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro **le ore 12:00 del giorno fissato per il deposito delle offerte d'acquisto telematiche** da parte degli interessati.
NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. **ATTENZIONE: il mancato accredito delle somma bonificata sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta stessa. 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.
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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematica.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematica:
Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12, comma 4, DM 32/15).
Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.
Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno fissato per il deposito delle offerte d'acquisto telematiche da parte degli interessati, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).
Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n.32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt 13 e 14 del D.M. n.32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.
Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.
In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà immediatamente ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.
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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.
Detta gara **avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.**
EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicati ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.
Il Professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.
Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;
Si precisa che:
- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio 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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida il Professionista Delegato procederà, all'esito del suo esame, alla relativa aggiudicazione stilando apposito verbale.
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita dispone che, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 c.p.c. oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 c.p.c. comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione, fisserà nuovo esperimento di vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato al BENEFICIARIO di ciascun lotto, così come sopraindicato.

E' prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione.
In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.
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 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 c.p.c.,** mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione

dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 c.p.c.
Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad IVA.

INFORMAZIONI E VISITE

Per la visita agli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".
Per ulteriori informazioni contattare direttamente il Custode e Professionista Delegato.

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.
L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it.
Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.
Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.
Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato.

Desenzano del Garda, 27 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

(dott. Fabio Sciarra)