

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Immobiliare n. 551/2023**

- Giudice dell'Esecuzione: **A. PERNIGOTTO**
- Professionista Delegato: **Avv. Luigi Maione**
- Custode Giudiziario: **Avv. Luigi Maione**  
Corso Martiri della Libertà 56 – 25122 Brescia  
Tel. 030.3751476 – Fax 030. 48185  
Mail: maioneluigi@gmail.com  
Pec: luigi.maione@pec.ordineavvocatibrescia.it
- Gestore della vendita telematica: **EDICOM**
- Portale del Gestore: **www.GARAVIRTUALE.it**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato Avv. Luigi Maione

**VISTA**

l'ordinanza in data 17.09.2024 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe;  
vista la perizia depositata in atti;  
visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;  
a norma dell'art. 490 c.p.c.

**RILEVATO CHE**

Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c. tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio sito in Brescia, Corso Martiri della Libertà 56

**AVVISA**

Che a partire **dalle ore 12 del 8 maggio 2025**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** 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, 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.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio.

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 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 sopraemarginate in intestazione, accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore

## **FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 7 maggio 2025**, giorno antecedente la vendita, per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

appartamento al piano primo con locale accessorio (ripostiglio) esterno a piano terra e corte esclusiva, senza posto auto

Ubicazione via Raffaello Sanzio, 9-11 – Rezzato (Brescia)

Identificativi catastali Sez. NCT, foglio 13, particella 78, subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, piano T-1, rendita euro 464,81;

#### **Piena proprietà**

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti alla quale si rimanda.

Il tutto come pervenuto agli esecutati atto di donazione accettata del 20.12.1988 n. 20146 rep. del Notaio Cesare Bettoni, trascritto a Brescia il 22.12.1988 ai nn. 24372/35711 con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni ex art. 1117 del C.C..

#### ➤ **Stato occupazionale dell'immobile**

I beni risultano occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

#### ➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Il Perito, alla cui relazione si rimanda, ha dichiarato, salvo errori o omissioni, la non regolarità urbanistica e catastale della costruzione,

vi sono difformità compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici, che consistono in:

- presenza di una sola finestra nel prospetto ovest del locale accessorio esterno invece delle due rappresentate nella Licenza di costruzione n. 990-1971 del 10.09.1971;

- posizione della finestra della cucina rispetto a quanto rappresentato nella Concessione edilizia per Variante n. 27-1990 del 30.05.1990.

In base all'accertamento di conformità ex. artt. 36 e 37 DPR 380/01, tali difformità potranno essere sanate dall'aggiudicatario presentando una SCIA in Sanatoria. Il costo per la pratica in sanatoria si ipotizza in € 2.000,00 più oneri di legge e l'oblazione, ammonterà al costo forfettario di circa € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria.

Il manufatto costruito in aderenza al lato ovest del locale accessorio (ripostiglio) esterno in assenza di titoli autorizzativi dovrà essere demolito in quanto non sanabile rispetto allo strumento urbanistico vigente. La demolizione dovrà rispettare quanto indicato nell'art.11 del

Regolamento Edilizio del Comune di Rezzato. Il costo per la pratica di demolizione si ipotizza in € 1.000,00; il costo stimato per le opere di demolizione è pari a circa € 3.000,00

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è una difformità che consiste nell'altezza interna del locale accessorio (ripostiglio) esterno che nella planimetria catastale è indicata pari a 2.80 m. mentre è pari a 2.50 m. (2.30 m. con un gradino a salire di 20 cm, rispetto alla corte). Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tale difformità presentando una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA, mediante redazione di nuova planimetria catastale e modulistica varia. Il costo della pratica, compreso iter per l'approvazione e spese, potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€.

Il portichetto costruito nelle parti comuni (orto comune) in aderenza al muro di confine a est del lotto di proprietà in assenza di titoli autorizzativi dovrà essere demolita in quanto non sanabile rispetto allo strumento urbanistico vigente. La demolizione dovrà rispettare quanto indicato nell'art.11 del Regolamento Edilizio del Comune di Rezzato. Il costo per la pratica di demolizione si ipotizza in € 1.000,00; il costo stimato per le opere di demolizione è pari a circa € 1.800,00

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione n. 894-1971 del 31.03.1971 (fabbricato principale);
- Licenza di costruzione n. 990-1971 del 10.09.1971 (locale accessorio esterno);
- Concessione edilizia n. 56-1986 del 08.06.1987 (sovralzo fabbricato principale);
- Concessione edilizia per Variante n. 27-1990 del 30.05.1990 (variante sovralzo e formazione nuovo ingresso pedonale);

Presenti Certificato di Abitabilità n. 31 del 27.08.1973 e Certificato di Abitabilità n. 22 del 18.10.1993

Presente Certificato di Prevenzione Incendi n. 4814/28642 del 08.05.1973 (per centrale termica e autorimessa in seminterrato non oggetto della presente esecuzione).

Si rimanda per maggiori dettagli alla perizia di stima in atti.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85.

#### ➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto di seguito.

Il perito ha rilevato l'inesistenza di una servitù e di altri vincoli od oneri pregiudizievoli

#### ➤ **Regime fiscale della vendita**

Si dà atto che essendo l'esecutato non è soggetto passivo I.V.A., la vendita è soggetta a regime di imposta di registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali fanno stato alla data del 22.12.23 data indicata nella redazione della documentazione 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 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che non è stato verificato lo stato degli impianti.

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, la relazione notarile ex art. 567 c.p.c. e quant'altro risulta agli atti, documenti ai quali si rinvia per una migliore identificazione del bene, 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 263.300,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 197.475,00**

*(Poiché l'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, ai sensi dell'art. 571, comma 2 c.p.c.)*

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00**

*(Per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)*

**CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. tutti tranne il debitore possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale.
- b) Il procuratore legale dovrà essere munito di procura avente data anteriore al deposito dell'offerta, anche qualora presenti l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Il procuratore legale resosi aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare alla Cancelleria entro tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.
- c) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- d) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- e) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- f) 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, indenni-

tà 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.

- g) 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, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario al Custode. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- h) 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.
- i) 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](http://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 a € 16,00), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e dovrà contenere:

a) L'indicazione dei dati identificativi dell'offerente e in particolare:

(1) in caso di offerente ***persona fisica***: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, **certificato di 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 D.M. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge **nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** con annotazione del regime patrimoniale adottato dai

coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, 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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal momento in cui tale modalità sarà concretamente operativa. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal momento in cui tale modalità sarà concretamente operativa;

(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 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 e 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, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusivamente da un avvocato munito di procura avente data antecedente alla presentazione dell'offerta.

- 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) 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 [pst.giustizia.it](http://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 di Brescia.

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 inviare una e-mail al Gestore della vendita EDICOM all'indirizzo mail [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it) oppure contattare il numero +39 02 0064 0402

### **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 del documento di identità non scaduto, del codice fiscale dell'offerente e del suo certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegate anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge. Solo qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.
- Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato C.C.I.A.A. (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 necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; 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 viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità,
- Ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. 32/2015, quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica utilizzata per la presentazione dell'offerta,
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- 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% 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.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura acceso presso la

Banca Passadore & C. e avente il seguente codice IBAN IT10J033321120000002413526 intestato a “ ES IMM 551/2023 MAIONE L.”,  
con causale: “Versamento cauzione”  
Con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l’udienza.

- **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 del bonifico sul conto indicato entro e non oltre il termine di presentazione dell’offerta, a qualsiasi motivo sia riconducibile, è causa di invalidità ed inefficacia dell’offerta. 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.**

#### **MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre un’offerta di acquisto, da redigere e presentare esclusivamente con modalità telematiche. Presentazione dell’offerta con modalità telematiche.

#### **NOTA BENE**

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto dell’art. 579 c.p.c. e dell’art. 12, comma IV del D.M. 32/2015.**

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

**Sarà pertanto necessario che la casella di posta elettronica utilizzata per la presentazione dell’offerta sia di titolarità del presentatore, o di uno dei presentatori.**

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 antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, 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, ovvero sia 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, a decorrere dal momento in cui saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015, sarà possibile trasmettere l'offerta e 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 attesterà 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.

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 e i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata, sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

A decorrere dal momento in cui saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015 sarà altresì possibile l'invio della "busta" 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. 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.

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.

### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI**

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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). 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 MODALITÀ ASINCRONA**

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore. Tali credenziali saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal momento in cui tale modalità sarà operativa.

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 ad aggiudicazione all'unico offerente, anche nel caso di sua mancata connessione; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore a 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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, dal momento in cui tale ultima modalità diverrà operativa.

**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 ha avviato la gara.**

### **PROLUNGAMENTO DELLA GARA**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti antecedenti le ore 12:00 del settimo giorno, 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato 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 indicata o dell'eventuale periodo di prolungamento.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui l'offerta più alta risulti in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore necessariamente a un prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 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 dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.

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 D.M. 32/15, l'offerta dovrà essere formulata mediante l'invio all'indirizzo pec indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 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 e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, fermo che ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi 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**

Terminata la 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 Delegato alla vendita, 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 luo-

go per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

### 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 sul conto corrente bancario sopraindicato relativo al lotto.

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*", 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 precedente l'udienza come sopra già indicato.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta 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 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 a intestato a "**Es. Imm. R.G.E. 551/23 Tribunale di Brescia**".

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

Qualora l'esecuzione si basi su **credito fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro **15 (quindici)** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, **qualora ne sia fatta debita richiesta da parte del creditore fondiario**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, **l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, **come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento**, versando **il restante 15%** (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, con assegno circolare italiano non trasferibile, ovvero Vaglia Postale o assegno postale vidimato intestato a **"Es. Imm. R.G.E. 551/23 Tribunale di Brescia"**.

Eventuale apposito provvedimento del G.E. potrà modificare la suddivisione dell'importo da versare a saldo tra creditore fondiario e delegato.

Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario.

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.

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..

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

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

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

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

## INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Avv. Luigi Maione.

Sarà possibile visionare gli immobili **solo previa compilazione della richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile"**.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del presente avviso di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

## PUBBLICITA', INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, sui siti internet:

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni e chiarimenti possono essere forniti presso lo studio del Professionista Delegato ai riferimenti telefoni e mail indicati in epigrafe.

Brescia, lì 23.01.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Luigi Maione