

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 181/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO SENZA INCANTO

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

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

Custode: avv. Paolo De Pandis (per visite e-mail: avvdepandis@gmail.com)

* * * * *

Il sottoscritto avv. Paolo De Pandis, con studio in Brescia alla Via L. Einaudi n. 26 presso cui elegge domicilio ai fini della presente procedura, quale delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 25.3.2026 ai sensi dell'art. 591 bis cpc, a norma dell'art. 490 cpc

AVVISA

che, a suo ministero, il giorno **MERCOLEDÌ 2 settembre 2026, alle ore 11:00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a causa di forza maggiore, presso il proprio studio in Brescia alla Via L. Einaudi n. 26 – Scala C, secondo piano, si procederà alla vendita senza incanto e in modalità asincrona telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 (ex Lotto 1A da ordinanza di delega)

Piena proprietà

= in Comune di Desenzano del Garda (BS), zona periferica – località Vaccarolo

N. 1 terreno situato nella località Vaccarolo di Desenzano del Garda (BS), in prossimità di Traversa I^a di Via Vaccarolo e Via Porte Rosse. Trattasi di area pianeggiante, priva di accesso diretto, ricoperta da bosco nella parte a nord e arata nella parte a sud, confinante con campi coltivati, censita in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 64

- **Mappale 207**, seminativo arborato, classe 1, Are 11 Ca 40, R.D. Euro 7,07, R.A. Euro 7,07

Il tutto così come pervenuto a parte esecutata in forza di atto di compravendita 31.7.2003 Notaio Pietro Barziza Rep. nn. 40514/7294, trascritto il 6.8.2003 ai nn. 39485/23894. Si rinvia al suddetto atto per tutto quanto in esso contenuto. In particolare è fatto riferimento a una servitù attiva di passaggio per l'accesso dalla Via Vaccarolo attraverso capezzagna esistente, larga circa 3 metri e corrente lungo il confine est del terreno al mapp. 20, capezzagna attualmente non più visibile né accessibile a causa della vegetazione che l'ha ricoperta e delle recinzioni apposte; è altresì richiamato il contenuto di un atto 14.2.1996 Notaio Maestrelli Rep. n. 126616, trascritto il 16.2.1996 ai nn.

5389/3663, con cui sono state costituite una servitù di scarico per acque bianche e nere attraverso tubature esistenti, da ritenersi tacitamente estinta per essere la zona già fornita da fognature pubbliche, nonché, a favore e a carico delle proprietà di cui ai mapp. nn. 45 sub. 1 e 45 sub. 2, una servitù perpetua di costruzione al confine tra gli stessi o a distanza inferiore ai limiti legali dal confine stesso. L'area, che nel suo complesso copre una superficie di mq 1.140, è di fatto interclusa in quanto priva di accesso diretto dalle strade comunali o vicinali e per raggiungerla occorre percorrere una strada vicinale che parte da Via Vaccarolo, attraversare un'area con accesso riservato identificata con i mappali nn. 162 e 163 e attraversare il mappale 206.

Il terreno, che attualmente si presenta parzialmente arato, ma non coltivato, nella parte meridionale e ricoperto da fitta coltura boschiva nella parte settentrionale, risulta interessato dai seguenti titoli:

1. Domanda di approvazione di piano di lottizzazione sulla base di progetto urbanistico in conformità alle prescrizioni del P.R.G., con destinazione residenziale, presentata in data 6.9.2006 e registrata con il numero di prot. 26714.
2. Approvazione del piano di lottizzazione e della bozza di Convenzione urbanistica con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 32 del 29.3.2007 (di adozione), n. 81 del 30.11.2007 (di approvazione definitiva) e n. 108 del 28.11.2008 in variante al P.R.G..
3. Convenzione urbanistica regolante l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Borgo San Girolamo" (BS) – Località "Vaccarolo" del 5.12.2008 Notaio Corrado Defendi Rep. nn. 49190/15233, trascritta il 24.12.2008 ai nn. 59946/36411.

Si segnala che, secondo il perito estimatore, tale convenzione, che prevedeva l'assegnazione in capo ai lottizzanti di una volumetria di mc 6.000, è da considerarsi scaduta.

Come si evince dalla cronistoria riportata dal perito estimatore a pag. 11 del proprio elaborato, infatti, è scaduto il termine di cinque anni dalla stipula fissato dall'art. 10 della Convenzione senza che, tolta la prima parte di strada, sia stata realizzata alcuna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i lottizzanti si erano impegnati a consegnare al Comune, né risulta sia mai stata presentata all'amministrazione comunale una richiesta di proroga del suddetto termine.

L'aggiudicatario dell'area, pertanto, secondo il perito estimatore dovrà procedere con la stesura di un nuovo Piano attuativo e stipulare con il Comune di Desenzano del Garda una nuova Convenzione urbanistica nel rispetto del P.G.T. vigente.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica 8.9.2025 allegato alla perizia estimativa risulta che:

- il mappale 207, insieme ad altri mappali non facenti parte di questo Lotto, è così classificato nel piano delle regole del Piano di Governo del Territorio vigente: *"Soggetto a piano attuativo all'interno di un comparto attuativo individuato con la sigla AUT/CV 27 ex ATR/C 2 - Ambiti urbani di trasformazione convenzionati e previsto all'Art. 33.1 delle N.T.A"*;

- sotto l'aspetto urbanistico è precisato che l'utilizzo della potenzialità volumetrica dei mappali sopra citati è soggetta alla verifica di eventuali asservimenti volumetrici dell'area stessa all'edificazione degli edifici circostanti;
- il mappale 207 ricade nella "*Fascia di rispetto per gli allevamenti*", di cui al Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene Locale ASL di Brescia, individuati tra gli allevamenti professionali nella tavola "2" della localizzazione degli allevamenti zootecnici relativa agli aspetti agricoli, zootecnici e paesaggistici, e precisamente, allevamento individuato con il n. 19;
- il mappale 207 non ricade all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.);
- il mappale 207 ricade all'interno di ambiti soggetti a vincoli di cui all'elaborato DP09.2 "Analisi della componente del paesaggio agrario" facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente (*Aree Urbanizzate*).

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 78.400,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 58.800,00=

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

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

IBAN: IT51A0333211200000002413886

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2 (ex Lotto 1B da ordinanza di delega)

Piena proprietà

= in Comune di Desenzano del Garda (BS), zona periferica – località Vaccarolo

N. 2 terreni situati nella località Vaccarolo di Desenzano del Garda (BS), in prossimità di Traversa I^a di Via Vaccarolo e Via Porte Rosse. Trattasi di aree pianeggianti e adiacenti tra loro, allo stato occupate senza titolo, censite in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 64

- **Mappale 206**, seminativo arborato, classe 1, Are 7 Ca 7, R.D. Euro 4,38, R.A. Euro 4,38
- **Mappale 210**, seminativo, classe 1, Ca 13, R.D. Euro 0,08, R.A. Euro 0,08

Il tutto come pervenuto a parte eseguita: quanto al mappale 206, in forza di atto di compravendita 31.7.2003 Notaio Pietro Barziza Rep. nn. 40514/7294, trascritto il 6.8.2003 ai nn. 39485/23894;

quanto al mappale 210 in forza di atto di compravendita 26.2.2004 Notaio Pietro Barziza Rep. nn. 42083/7688, trascritto il 15.3.2004 ai nn. 13152/8085. Si rinvia ai suddetti atti per tutto quanto in essi contenuto. In particolare è fatto riferimento in entrambi a una servitù attiva di passaggio per l'accesso dalla Via Vaccarolo attraverso capezzagna esistente, larga circa 3 metri e corrente lungo il confine est del terreno al mapp. 20, capezzagna attualmente non più visibile né accessibile a causa della vegetazione che l'ha ricoperta e delle recinzioni apposte; nell'atto di compravendita 31.7.2003, inoltre, è richiamato il contenuto di un atto 14.2.1996 Notaio Maestrelli Rep. n. 126616, trascritto il 16.2.1996 ai nn. 5389/3663, con cui sono state costituite una servitù di scarico per acque bianche e nere attraverso tubature esistenti, da ritenersi tacitamente estinta per essere la zona già fornita da fognature pubbliche, nonché, a favore e a carico delle proprietà di cui ai mapp. nn. 45 sub. 1 e 45 sub. 2, una servitù perpetua di costruzione al confine tra gli stessi o a distanza inferiore ai limiti legali dal confine stesso.

L'area, che nel suo complesso copre una superficie di mq 720, è di fatto interclusa in quanto priva di accesso diretto dalle strade comunali o vicinali e per raggiungerla occorre passare attraverso i fondi confinanti. Secondo il perito estimatore esistono diritti di passaggio, ma la strada interessata non è attualmente né visibile né accessibile a causa della vegetazione nel frattempo cresciuta e delle recinzioni.

I terreni sono attualmente occupati senza titolo. Nello specifico, è stata apposta dai confinanti sul lato nord una recinzione metallica verde agganciata su paletti di metallo conficcati nel terreno che impedisce l'accesso al mappale 210 e a una porzione del mappale 206; la restante parte del mappale 206 è stata ripulita e utilizzata dai confinanti sul lato est come cortile, spazio ricovero animali e deposito macchinari.

I terreni risultano interessati dai seguenti titoli:

1. Domanda di approvazione di piano di lottizzazione sulla base di progetto urbanistico in conformità alle prescrizioni del P.R.G., con destinazione residenziale, presentata in data 6.9.2006 e registrata con il numero di prot. 26714.
2. Approvazione del piano di lottizzazione e della bozza di Convenzione urbanistica con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 32 del 29.3.2007 (di adozione), n. 81 del 30.11.2007 (di approvazione definitiva) e n. 108 del 28.11.2008 in variante al P.R.G..
3. Convenzione urbanistica regolante l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Borgo San Girolamo" (BS) – Località "Vaccarolo" del 5.12.2008 Notaio Corrado Defendi Rep. nn. 49190/15233, trascritta il 24.12.2008 ai nn. 59946/36411.

Si segnala che, secondo il perito estimatore, tale convenzione, che prevedeva l'assegnazione in capo ai lottizzanti di una volumetria di mc 6.000, è da considerarsi scaduta.

Come si evince dalla cronistoria riportata dal perito estimatore alle pagg. 27-28 del proprio elaborato, infatti, è scaduto il termine di cinque anni dalla stipula fissato dall'art. 10 della Convenzione senza che, tolta la prima parte di strada, sia stata realizzata alcuna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i lottizzanti si erano impegnati a consegnare al Comune, né risulta sia mai stata presentata all'amministrazione comunale una richiesta di proroga del suddetto termine.

L'aggiudicatario delle aree, pertanto, secondo il perito estimatore dovrà procedere con la stesura di un nuovo Piano attuativo e stipulare con il Comune di Desenzano del Garda una nuova Convenzione urbanistica nel rispetto del P.G.T. vigente.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica 8.9.2025 allegato alla perizia estimativa risulta che:

- i mappali 206 e 210, insieme ad altri mappali non facenti parte di questo Lotto, sono così classificati nel piano delle regole del Piano di Governo del Territorio vigente: *“Soggetto a piano attuativo all'interno di un comparto attuativo individuato con la sigla AUT/CV 27 ex ATR/C 2 - Ambiti urbani di trasformazione convenzionati e previsto all'Art. 33.1 delle N.T.A”*;
- sotto l'aspetto urbanistico è precisato che l'utilizzo della potenzialità volumetrica dei mappali sopra citati è soggetta alla verifica di eventuali asservimenti volumetrici dell'area stessa all'edificazione degli edifici circostanti;
- il mappale 206 ricade in parte nella *“Fascia di rispetto per gli allevamenti”*, di cui al Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene Locale ASL di Brescia, individuati tra gli allevamenti professionali nella tavola “2” della localizzazione degli allevamenti zootecnici relativa agli aspetti agricoli, zootecnici e paesaggistici, e precisamente, allevamento individuato con il n. 19;
- i mappali 206 e 210 non ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 113.776,00=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 85.332,00=

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

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

IBAN: IT51A0333211200000002413886

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/85 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 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita www.astetelematiche.it al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "Manuale utente per la

presentazione dell'Offerta Telematica" è consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e Banca Dati Aste Giudiziarie (BDAG)".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 1 settembre 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, secondo comma, D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
9. l'importo versato a titolo di cauzione;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “ES IMM 181/2025 DE PANDIS P” al seguente **IBAN IT51A0333211200000002413886**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 181/2025 R.G.E., versamento cauzione Lotto 1” per il Lotto 1 e “Proc. Esecutiva n. 181/2025 R.G.E., versamento cauzione Lotto 2” per il Lotto 2, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", con 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, terzo comma, c.p.c, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, 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.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 2 settembre 2026 al 9 settembre 2026, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a

tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

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

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/20125 (come indicatogli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, D.Lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, D.M. n. 227/2015) sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Brescia. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo di posta elettronica certificata avvpaolodepandis@brescia.pecavvocatibrescia.it.**

* * * * *

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista con delega alla

custodia e alla vendita, Avv. Paolo De Pandis, in Brescia alla Via L. Einaudi n. 26 (tel. 030/2807758; mail: avvdepandis@gmail.com).

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti il giorno previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta. La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail avvdepandis@gmail.com.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net.

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

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo De Pandis