

**TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.385/2025**

*Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Foppa Vincenzini*

*Professionista Delegato: Dott. Nunzio Losito*

*Custode Giudiziario: Dott. Nunzio Losito*

*Studio Losito Nunzio*

*Via Vittorio Emanuele II n. 60*

*25121 Brescia (BS)*

*Tel. 030.46805 Fax. 030.44313*

*Mail: [losito@studiolosito.eu](mailto:losito@studiolosito.eu) Pec: [nunzio.losito@odcecbrescia.it](mailto:nunzio.losito@odcecbrescia.it)*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.385/2025 RGE  
1° ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Gestore della vendita:**

*Astalegale.net s.p.a.*

**Portale del Gestore:**

**[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Il Professionista Delegato Dott. Nunzio Losito

**VISTA**

l'Ordinanza pubblicata in data 18.03.2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia lo 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 e a norma dell'art. 490 c.p.c; dispone un esperimento di vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione;

**AVVISA**

che **a partire dalle ore 12:00 del giorno di 15.09.2026 e fino alle ore 12:00 del giorno di 22.09.2026**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, definita all'art. 2, c. I, lett. h), del D.M. n. 32/2015 quale "modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice e del referente della procedura", 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.

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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) 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 di 14.09.2026** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche. L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, di un mero presentatore della stessa. **Si precisa che il termine fissato per il deposito delle offerte verrà rilevato in maniera automatico direttamente dal sito del gestore della vendita.**

## **BENLOGGETTO DELLA VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune: Piancogno (BS)

Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 56 - fraz. Cugno

Edificio per civile abitazione

**Dati Catastali** Comune Piancogno (BS)

Catasto Terreni

Sez. PIA - Foglio n. 16 mappale n. 1297 graffato al mappale n. 1298

Categoria A/3 - Classe: 1 – Consistenza 11,5 vani - Superficie totale 231 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte 215 m<sup>2</sup>) - Rendita € 302,90

Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 56 - Piano S1-T-1-2-3

Con corti esclusive (fronte strada e giardino interno).

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

➤ **Descrizione degli immobili**

Porzione di fabbricato residenziale da cielo a terra (edificio ante '67) sito nella frazione di Cugno, Comune di Piancogno (BS), con affaccio diretto su Via Vittorio Veneto. L'unità immobiliare costituisce la metà sinistra di un edificio bifamiliare a pianta quadrata con murature in pietra e copertura in legno.

- Distribuzione ambienti

Il fabbricato, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, si compone come segue. Al piano interrato è presente un locale cantina con finestra su bocca di lupo, altezza ambienti m 2,50 circa. Al piano terra si trovano un disimpegno/ingresso, un salotto con caminetto in muratura (catastalmente classificato come cantina), una cucina con caldaia a metano, una camera da letto matrimoniale, un bagno senza antibagno e un portico di accesso al giardino; superficie ca. mq 72 comprensiva dei muri. Il piano primo è composto da disimpegno, camera da letto con pavimento in parquet e soggiorno-cucina open space con balcone affacciato su Via Vittorio Veneto, oltre a bagno al pianerottolo intermedio;

superficie ca. mq 72. Il piano secondo ospita due locali di cui uno con angolo cottura e bagno al pianerottolo intermedio; superficie ca. mq 72. Il sottotetto presenta copertura in legno a vista con due piccoli ripostigli nella zona centrale. Completano la proprietà due pertinenze esclusive: una corte con possibilità di parcheggio su Via Vittorio Veneto (mapp. 1297) e un giardino intercluso sul retro con portico e deposito attrezzi (mapp. 1298).

Le finiture presentano pavimentazioni in piastrelle al piano terra e parquet al primo piano. Sono presenti segni di umidità diffusi, particolarmente evidenti al piano secondo e nel sottotetto. Gli impianti risultano non attivi al momento della perizia. Il fabbricato si trova in stato di ristrutturazione con lavori incompiuti. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla perizia estimativa depositata in atti.

**Stato occupazione degli immobili:**

L'immobile è nella piena disponibilità della procedura e risulta attualmente non occupato.

L'edificio è di fatto libero, sebbene in stato di parziale ristrutturazione incompiuta. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla perizia estimativa depositata in atti.

➤ **Situazione edilizia, urbanistica e catastale**

Il C.T.U. incaricato ha dichiarato la sostanziale corrispondenza catastale (con alcune difformità nelle destinazioni d'uso dei locali) rispetto allo stato attuale dell'immobile, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale. Fabbricato di impianto anteriore al 01.09.1967. Pratica edilizia di manutenzione straordinaria copertura n. 3131 del 20/07/1987. Permesso di costruire n. 14/2013 richiesto ma non rilasciato. Tutti i lavori interni eseguiti risultano privi di titolo edilizio ma sanabili ex artt. 36-37 D.P.R. 380/01.

Si rimanda ad un'attenta lettura della Perizia per ulteriori approfondimenti.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data di 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 successi va a quella sopra indicata del 10/11/2025 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti. Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

**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.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 e art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia. Si invitano gli interessati ad approfondire con i propri professionisti di fiducia eventuali questioni legali e/o fiscali inerenti all'immobile oggetto di vendita.

## **PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE Euro 95.000,00=.**

**OFFERTA MINIMA Euro 71.250,00=.**

(l'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

**RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00**

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

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

L'offerta non sarà considerata efficace se inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al "prezzo base" come sopra indicato.

\* \* \*

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

### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 12:00 del giorno di 14.09.2026** (giorno antecedente la 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.
- b) **Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).**
- c) 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.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/20 01) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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.
- e) 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 a alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- f) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata 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.
- g) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in merito all'eventuale assoggettamento ad IVA
- h) 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.

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

### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ 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, pubblicato 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

Le offerte potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, che si richiamano.

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 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati 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 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, dal curatore 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 cpc, con procura.

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) l'indicazione del 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 e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo della cauzione versata, 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 i 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 all'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, 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.

#### **Pagamento del Bollo:**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

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.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o in alternativa 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 ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. 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 e l'ora prestabilita sopra stabilito dal sistema informatico del gestore della vendita, ogni offerta giunta oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica non verrà considerata;**
- se l'offerta è inferiore al prezzo sopra determinato
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al sito del Portale delle Vendite Pubbliche, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero o sul portale del Gestore della vendita [Astalegale.net](http://Astalegale.net).

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della vendita [Astalegale.net](http://Astalegale.net) s.p.a. sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) oppure potrà telefonare al numero +39 0280030070.

## **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- 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, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- 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 nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile 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;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile 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;
- 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;
- per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:
  - A. copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata; 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;
  - B. dichiarazione dell'offerente relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze dell'offerente;
  - C. fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale o ai patti sociali e agli organi rappresentativi della società offerente che incidano sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta; in tal caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime modifiche. In

alternativa potrà essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto o della delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese, ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi, che potrà anche non essere iscritta al Registro delle Imprese, purché consti l'accettazione della carica. In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

- 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, in caso di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 585 c.p.c., è necessario allegare all'offerta depositata il modulo di "Autocertificazione deposito offerta", scaricabile dal sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario BANCA PASSADORE & C. intestato a "PEI RGE 385/2025 LOSITO" al seguente IBAN: IT20C0333211200000002414006. Il bonifico dovrà riportare la causale: "Proc. Esecutiva n. 385/2025 R.G.E., versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto, prima di procedere alla trasmissione dell'offerta si consiglia di prendere visione di quanto previsto dal Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica nel portale PVP del Ministero della Giustizia.

Successivamente, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con **modalità telematiche, secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "Invia offerta"** del Gestore della Vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato al Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti, nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12,

comma 4, D.M. n. 32/2015). 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 C.R.O. relativo al bonifico della cauzione, dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, entro le ore 12,00 del giorno 14.09.2026, giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovranno essere sottoscritte con firma digitale e inviate tramite un indirizzo di 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, 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, è 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 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 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 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.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data e nell'orario della vendita telematica sopra indicati. Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web. La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore se l'offerta è ritenuta valida.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti con 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 avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse. Gli offerenti le cui offerte sono giudicate ammissibili saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara. La gara avrà la durata di 7 giorni 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 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 10 minuti, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri, in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, 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 o superiore 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 un quarto al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc 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 relazione al termine per il versamento del saldo prezzo, si evidenzia che, come recentemente statuito dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Corte di cassazione 08/06/2022 n. 18421), esso **non** è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 742/1969, dal 1 al 31 agosto di ogni anno.

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 **"PEI RGE 385/2025 LOSITO"**. La volontà di ricorrere alla procedura di mutuo dovrà essere manifestata già in sede di deposito dell'offerta, allegando il modulo di "Autocertificazione deposito offerta", reperibile sul sito di A.N.P.E. nella sezione modulistica, debitamente compilato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario, secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso, entro il termine di deposito del saldo prezzo. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico all'indirizzo di posta elettronica: losito@studiolosito.eu.

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 ricavato dalla 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.

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del Professionista delegato per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili, anche in merito all'eventuale assoggettamento ad IVA. Le spese per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

### **INFORMAZIONE VISITE DELL'IMMOBILE**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., custode nominato in sostituzione del debitore è il Dott. Losito Nunzio. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al Custode esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 15 giorni antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte; non verranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre tale termine e le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio. Se il richiedente non presenza all'appuntamento fissato e non annulla la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario

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 [losito@studiolosito.eu](mailto:losito@studiolosito.eu).

L'aggiudicatario, nel caso in cui l'immobile risulti occupato e intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, verrà effettuato decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, dovrà presentare apposita istanza scritta al Delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo. In difetto di tempestiva richiesta scritta della liberazione dell'immobile, il Custode si intenderà esonerato dagli adempimenti ex art. 560 c.p.c.

### **PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA**

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- sui siti [www.astetegiudiziarie.it](http://www.astetegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il Gestore. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Brescia, lì 13/05/2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Nunzio Losito