

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 245/2025
Giudice dell'Esecuzione: Dott. A.Baldissera
Professionista Delegato: Avv. Daniela Ferrari
Custode Giudiziario: Avv. Daniela Ferrari
25064 Gussago – via IV novembre n.civ.41
Tel./whatsapp 030.9826830
Mail: avv.ferraridaniela@live.it – Pec: daniela.ferrari@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 245/2025 RGE
I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato Avv. Daniela Ferrari

VISTA

l'ordinanza in data 30.07.2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliari 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.

AVVISA

Che **a partire dalle ore 12:00 del giorno 27/10/2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 03/11/2026**, 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.

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 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 26/10/2026** (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.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 769.000,00.=.
(settecentosessantanovemila/00)

OFFERTA MINIMA Euro 576.750,00.=.
(cinquecentosettantaseimilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO Euro 7.000,00
(settemila/00)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

➤ Ubicazione degli immobili

Comune di Concesio Bs
Indirizzo via Santa Giulia 37
Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

fg.7, Mapp. 88, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 12, cat. A/2, classe 4, cons. 7 vani, sup. cat. 227 m2, rendita € 451,90 (Variazione nel classamento del 08/06/2018 Pratica n. BS0106179 in atti dal 08/06/2018 Variazione di classamento n. 26516.1/2018), via Santa Giulia n. 37, Piano T;
- Sez. NCT, Sub. 13, cat. A/2, classe 4, cons. 6 vani, sup. cat. 155 m2, rendita € 387,34 (Variazione nel classamento del 08/06/2018 Pratica n. BS0106179 in atti dal 08/06/2018 Variazione di classamento n. 26516.1/2018), via Santa Giulia n. 37, Piano 1;
- Sez. NCT, Sub. 14, cat. A/2, classe 4, cons. 5 vani, sup. cat. 155 m2, rendita € 322,79 (Variazione nel classamento del 08/06/2018 Pratica n. BS0106179 in atti dal 08/06/2018 Variazione di classamento n. 26516.1/2018), via Santa Giulia n. 37, Piano 1;
- Sez. NCT, Sub. 15, B.C.N.C. (INGRESSO) COMUNE AI SUB.12-13-14 (Variazione del 07/06/2017 Pratica n. BS0109377 in atti dal 08/06/2017 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione n. 35535.1/2017), via Santa Giulia n. 37, Piano T;
- Sez. NCT, Sub. 16, B.C.N.C. (CORTE) COMUNE AI SUB.12-13-14 (Variazione del 07/06/2017 Pratica n. BS0109377 in atti dal 08/06/2017 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione n. 35535.1/2017), via Santa Giulia n. 37, Piano T;
- Sez. NCT, Sub. 17, B.C.N.C. (CENTRALE TERMICA) COMUNE AI SUB.12 13-14 (Variazione del 07/06/2017 Pratica n. BS0109377 in atti dal 08/06/2017 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione n. 35535.1/2017), via Santa Giulia n. 37, Piano S1;
- Sez. NCT, Sub. 18, B.C.N.C. (SCALA) COMUNE AI SUB.13-14 (Variazione del 07/06/2017 Pratica n. BS0109377 in atti dal 08/06/2017 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione n. 35535.1/2017), via Santa Giulia n. 37, Piano T-1;

- Sez. NCT, Sub. 19, B.C.N.C. (PORTICO) COMUNE AI SUB.12-13-14 (Variazione del 07/06/2017 Pratica n. BS0109377 in atti dal 08/06/2017 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione n. 35535.1/2017), via Santa Giulia n. 37, Piano T.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Di proprietà degli esecutati in regime di comunione legale degli immobili di seguito descritti in quanto a loro pervenuta per atto di compravendita in data 05 luglio 1991 N. 51572 di repertorio Notaio Langella Antonio trascritto a Brescia in data 23 luglio 1991 ai nn. 14739/2107.

➤ **Descrizione degli immobili**

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, identificata nella perizia come Lotto 1, è situata nel Comune di Concesio, in via Santa Giulia n. 37. L'immobile si inserisce nella tipica conformazione edilizia del centro storico del paese e può essere definito una casa a cortina, in quanto indipendente ma confinante sul lato est con un altro fabbricato. L'accesso avviene da una piccola traversa chiusa di via Santa Giulia, sulla quale si affaccia il prospetto nord dell'edificio. Sono presenti un ingresso pedonale e un passo carraio che immettono in un ampio cortile di pertinenza esclusiva. Quest'area, solo parzialmente pavimentata (in particolare presso l'ingresso carraio e nel piccolo cortile est), risulta per la restante parte ricoperta da erba incolta e da un tappeto di erba sintetica non curato. L'immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione nel 2009, comprendente il rifacimento completo del manto di copertura, la sostituzione dei solai lignei del piano sottotetto e il rifacimento di quelli delle due logge al primo piano. L'edificio, di forma rettangolare irregolare, si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto. Le facciate esterne risultano in gran parte rivestite in pietra mentre le porzioni prive di rivestimento presentano intonaco grezzo, non tinteggiato. Sul prospetto sud-ovest è presente un portico di medie dimensioni, sovrastato da una terrazza coperta.

Il Lotto 1 è costituito da più subalterni, così distribuiti:

- Sub. 12 – Appartamento che comprende l'intero piano terra;

Sub. 13 – Appartamento che comprende una porzione del piano primo (parte ovest) e parte del piano sottotetto;

Sub. 14 – Appartamento che comprende una porzione del piano primo (parte est) e parte del piano sottotetto;

Sub. 15 – B.C.N.C che costituisce l'ingresso pedonale;

Sub. 16 – B.C.N.C che costituisce l'intera corte esclusiva dell'immobile;

Sub. 17 – B.C.N.C che costituisce il piano interrato dove si dislocano il deposito per il cippato ed il locale caldaia;

Sub. 18 – B.C.N.C che costituisce la scala interna che collega il piano terra al piano primo;

Sub. 19 – B.C.N.C che costituisce il portico esterno dove è locato l'ingresso al piano terra.

Piano terra (Sub. 12) L'accesso principale avviene dal lato ovest, sotto il portico ligneo di medie dimensioni. Il piano terra è composto da più locali comunicanti, caratterizzati da elementi architettonici di pregio, quali pareti in pietra a vista e volte a botte. Tuttavia, gli ambienti risultano nel complesso in stato di degrado o di scarsa manutenzione: molti locali sono privi di pavimentazione, con intonaci deteriorati o assenti, e sono utilizzati prevalentemente come deposito, quasi completamente privi di arredi. Al momento del sopralluogo risultavano utilizzati solo due locali: una veranda (autorizzata come portico), chiusa da pareti in legno, pavimentata in cemento e con soffitto ligneo, adibita a zona conviviale con tavoli e credenze; un bagno/lavanderia, riscaldato mediante termoarredo, dotato di lavabo, w.c., doccia e lavatoio,

con rivestimento in piastrelle ceramiche fino a circa 1,50 m di altezza e soffitto ligneo analogo a quello della veranda.

Piano primo e sottotetto (Sub. 13 e Sub. 14) L'accesso al piano primo è possibile sia tramite scala esterna dal cortile, posta sul prospetto sud accanto al porticato, sia tramite collegamento interno dal piano terra. Per chiarezza descrittiva, il piano è suddiviso in due porzioni:

Porzione ovest (Sub. 13): L'accesso avviene tramite scala interna che conduce a un soggiorno di medie dimensioni, con pavimento e soffitto in legno. Il soggiorno è illuminato da una grande portafinestra che si apre su un ampio portico pavimentato in cotto, arredato con tavolo e rispettive sedute.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che conduce una piccola camera da letto e un bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e predisposizione per doccia (senza box né sifone). Dal portico si accede inoltre ad un'ulteriore porzione abitativa, collegata anche da una scala esterna in prossimità dell'ingresso ovest. Tale area è composta da soggiorno con angolo cottura e da un bagno non ultimato, privo di sanitari. Dal disimpegno interno, una scala in legno conduce al piano sottotetto (sempre Sub. 13), dove sono presenti due camere e un locale accessorio ad uso ripostiglio.

Porzione est (Sub. 14): Dal soggiorno si accede a una veranda chiusa da vetrate con telaio in legno, adibita a sala da pranzo, arredata con tavolo, sedie e credenze. Da qui si entra in una grande cucina dotata di caminetto, forno a legna e isola centrale con lavello e piano cottura ad induzione. Dalla sala da pranzo si accede a una camera da letto con bagno privato, completo di lavabo, w.c., bidet e doccia. Un ulteriore disimpegno conduce a un locale predisposto per servizio igienico (attualmente utilizzato come ripostiglio) e a un'area adibita a studio, arredata con una piccola scrivania e scaffalature. Sopra lo studio è presente un soppalco (in parte non raffigurato nei titoli edilizi) collegato mediante scala lignea, utilizzato come ulteriore camera da letto. Il piano sottotetto di questa porzione è suddiviso in più camere grazie a elementi d'arredo e armadiature.

Piano interrato (Sub. 17 B.C.N.C.) L'accesso al piano interrato avviene dal cortile tramite una scala in cemento, priva di finitura. L'ambiente è suddiviso in due locali: deposito e locale caldaia. Quest'ultimo ospita un impianto di riscaldamento a biomassa (legna e cippato) di notevoli dimensioni, in grado di servire autonomamente l'intero edificio.

I subalterni 15, 16, 18 e 19 anch'essi definiti beni comuni non censibili sono pertinenze esclusive dei subalterni abitativi e riguardano per esempio il portico, la scala esterna posta ad ovest ed il cortile.

L'impianto elettrico, realizzato in occasione della ristrutturazione del 2009, risulta di recente costruzione ed in buono stato di manutenzione. I serramenti sono prevalentemente in legno, anch'essi in discreto stato conservativo. Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in condizioni carenti al piano terra, mentre i piani superiori (primo e sottotetto) risultano in buono stato manutentivo.

Si evidenziano **tuttavia importanti difformità edilizie e catastali** rispetto alla planimetria depositata e ai titoli urbanistici dell'immobile, nonché rispetto all'ultima pratica edilizia visionata dal sottoscritto CTU. Si dichiara la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Piano terra:

o Sono presenti numerose difformità tra quanto rappresentato nella scheda catastale ed il layout rilevato durante il sopralluogo. Si riportano alcuni esempi di difformità: ▪ Il disimpegno rappresentato della seconda stanza denominata "camera" è inesistente; ▪ Non è raffigurato il gradino prima dell'ingresso del locale denominato "bagno/lavanderia"; ▪ È raffigurata una

parete che suddivide in disimpegno ed il bagno nell'area limitrofa al soggiorno che è attualmente inesistente;

Piano primo:

o Sono presenti numerose difformità tra quanto rappresentato nella scheda catastale ed il layout rilevato durante il sopralluogo. Si riportano alcuni esempi di difformità: ▪ Non è raffigurata la finestra del bagno in camera; ▪ Non sono raffigurate le scale che conducono al piano sottotetto. Inoltre, non è rappresentato il soppalco con relativa scala; ▪ È rappresentata una parete che separa i locali denominati "dispensa" e "cottura" che è invece inesistente, poiché la totalità di quell'area è utilizzata come cucina;

o Alcuni dei locali sono denominati in modo diverso rispetto alla loro destinazione d'uso attuale, per esempio: la cucina è denominata dispensa.

Piano sottotetto:

o Sono presenti numerose difformità tra quanto rappresentato nella scheda catastale ed il layout rilevato durante il sopralluogo. Si riportano alcuni esempi di difformità: ▪ Non sono rappresentate le scale che dal piano primo conducono al piano sottotetto; ▪ Nel locale utilizzato identificato come "sottotetto", nell'area più occidentale dell'edificio, è raffigurata una finestra che attualmente è inesistente; ▪ Non è raffigurato il soppalco che esiste nell'area a nord-est denominata come "vuoto su piano inferiore"; ▪ Non sono rappresentati gli abbaini esistenti;

Piano interrato: Non è stata reperita alcuna scheda catastale.

I costi per la loro sistemazione di accertata irregolarità sono stimabili in € 1.000,00

➤ **confini:**

Come da scheda catastale ed elaborato planimetrico: a nord affaccio su viale comune, ad est proprietà terzi (mapp. 89), a sud affaccio su cortile esclusivo, ad ovest affaccio su cortile esclusivo.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

In sede di sopralluogo, il Consulente Tecnico (alla cui relazione si rimanda per ulteriori approfondimenti) ha rilevato l'esistenza di irregolarità urbanistiche. Si assumono:

- la P.E. n. 391/2008 quale riferimento per l'esame dei piani terra, primo e sottotetto, in quanto ultimo titolo edilizio disponibile relativo all'intero immobile;

- la P.E. n. 27/2014 quale riferimento per l'esame del locale caldaia ubicato al piano interrato.

si dichiara la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati e si evidenzia che verranno riportate esclusivamente le principali macro difformità:

- Piano terra:

o nella pratica edilizia vengono riportate alcune destinazioni, per esempio sala pranzo, cucina, ecc... ma tali aree al momento del sopralluogo si presentavano al rustico;

o l'area denominata cantina con più piccole dimensioni posta a sud-est, al momento del sopralluogo era una lavanderia con servizio igienico;

o Sono presenti alcune difformità tra quanto rappresentato nelle pratiche agli atti ed il layout rilevato durante il sopralluogo, pertanto alcune misure dimensionali riportate nelle pratiche agli atti differiscono da quelle rilevate. Si riportano alcuni esempi di difformità:

▪ non sono raffigurate le pareti che compongono un'ulteriore stanza all'interno di quella denominata nella pratica come "sala pranzo";

- Non è raffigurata la porta che dalla stanza denominata “salotto” porta a quella denominata “camera”;

- È raffigurata una porta che collega i locali “pranzo” e “ripostiglio” che è invece inesistente;

- Non è raffigurato il gradino all’ingresso del locale “ripostiglio” e quello prima dell’ingresso del locale “bagno”;

o nella pratica edilizia non è rappresentata la veranda, che al momento del sopralluogo, era chiusa da pareti in legno;

- Piano primo:

o Sono presenti notevoli difformità tra quanto rappresentato nelle pratiche agli atti ed il layout rilevato durante il sopralluogo, pertanto le misure dimensionali riferite alla ripartizione interna differiscono da quelle rilevate. Si riportano alcuni esempi di difformità:

- non è raffigurato il soppalco e le scale che conducono ad esso, inoltre non è raffigurata la scala che conduce al piano sottotetto;

- ad ovest i due locali denominati “camera” sono unite in un unico soggiorno con angolo cottura;

- ad est i due locali denominati “ripostiglio” ospitano una camera da letto, due bagni ed un’area adibita a studio;

o l’area che, nella pratica edilizia, è denominata “loggia” al momento del sopralluogo si presentava chiusa con infissi in legno;

o le finestre nella camera a sud-est (denominata ripostiglio) hanno posizioni e misure differenti; mentre nel bagno adiacente, è presente una finestra inesistente nella pratica edilizia; o nella pratica edilizia non sono riportati né i soppalchi né le scale che conducono ad essi, visionati invece durante il sopralluogo;

o Nella pratica edilizia il sottotetto non è utilizzabile mentre in realtà è utilizzato come camera da letto.

Piano sottotetto: è importante specificare che il sottotetto, correttamente denominato nella pratica edilizia reperita agli atti, presentano un’altezza media inferiore a m 2,40 non può essere considerato abitabile ma al momento del sopralluogo erano presenti camere da letto.

o Sono presenti alcune difformità tra quanto rappresentato nelle pratiche agli atti ed il layout rilevato durante il sopralluogo, pertanto alcune misure dimensionali riportate nelle pratiche agli atti differiscono da quelle rilevate. Si riportano alcuni esempi di difformità:

- tra i due locali denominati “sottotetto” sulla pratica edilizia è presente un’apertura che li collega; o Nell’area con indicazione “vuoto su piano superiore” sulla pratica edilizia al momento del sopralluogo era presente un soppalco.

o Non sono rappresentate le scale che collegano il piano primo al sottotetto;

o Non sono indicati gli abbaini.

- Piano interrato:

o Sono presenti alcune difformità tra quanto rappresentato nelle pratiche agli atti ed il layout rilevato durante il sopralluogo, pertanto alcune misure dimensionali riportate nelle pratiche agli atti differiscono da quelle rilevate. Si riportano alcuni esempi di difformità:

- Non è rappresentata la parete limitrofa alla scala d’accesso al piano e la porta di accesso;

I costi per la pratica in sanatoria, i ripristini degli abusi non sanabili e l’oblazione sono quantificati in: circa € 20.000,00

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 ricorrere nei 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 quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione, risultano :

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 10 aprile 2009 ai nn. 15.647/2.937** nascente da atto di Notaio Casini Alessandra del 30/03/2009 N. 40.820/13.882 di repertorio, a favore di: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Brescia cf: 03480180177, per la quota di ½ (un mezzo) ciascun esecutato gravante tra l'altro le unità immobiliari di cui ai mappali 88 sub. 1 – 2 – 3 – 4 Posta a garanzia di un finanziamento di 150.000,00 con durata anni 29 e 11 mesi concesso agli esecutati;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24 maggio 2023 ai nn. 22.604/3.484** a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia i data 17/05/2023 N. 1.999/2023 A favore di: BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone, Codice Fiscale 00283510170; per la piena proprietà dei mappali 39 sub. 1, 243 sub. 3 e 243 sub. 1; per la quota di ½ ciascun esecutato dei mappali 88 sub. 12 – 13 – 14 Per la complessiva somma di euro 25.000,00 (estesa anche sui lotti 2 e 3)

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24 maggio 2023 ai nn. 22.605/3.485** a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia i data 17/05/2023 N. 1.999/2023 A favore di: BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone, Codice Fiscale 00283510170 per la piena proprietà dei mappali 39 sub. 1, 243 sub. 3 e 243 sub. 1; per la quota di ½ ciascun esecutato sui mappali 88 sub. 12 – 13 – 14 per la complessiva somma di euro 150.000,00

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 30 maggio 2023 ai nn. 23.400/3.633** a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia i data 18/05/2023 N. 3207 di repertorio A favore di: SOC. COOP. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA con sede in Brescia, Codice Fiscale 00385040175 ; per la piena proprietà dei mappali 39 sub. 1, 243 sub. 3 e 243 sub. 1; per la quota di ½ ciascun esecutati sui mappali 88 sub. 12 – 13 - 14 Per la complessiva somma di euro 52.332,51

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia in data 23 giugno 2025 ai nn. 28.785/19.852** A favore di: BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone, Codice Fiscale 00283510170 per la piena proprietà dei mappali 39 sub. 1, 243 sub. 3 e 243 sub. 1; per la quota di ½ ciascun esecutato sui mappali 88 sub. 12-13-14;

no Servitù,

no vincoli, oneri, pesi, gravami

no Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici -

➤ **Spese e oneri condominiali:** nessuno

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 24.07.2025 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 successiva a quella sopra indicata 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) 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. 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 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.
- 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

- f) 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 l'ordine di liberazione è attuato dal custode giudiziario secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espressa dichiarazione di esonero del Custode ad opera dell'aggiudicatario da pervenire a mezzo pec entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.
- Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) 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.
- h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
- 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;
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 - 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, **carta identità**, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile e, se coniugato, atto integrale di matrimonio in lingua italiana, 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 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/ verbale di CdA con indicazione potere d'acquisto).

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) il referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M.

n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

n) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita ASTALEGALE all'indirizzo [mail garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il numero 0280030011.

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 del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile; se l'offerente è coniugato/unito civilmente 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/unito civilmente nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio/unione civile; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- allegare la 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% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca Valsabbina, filiale Gussago IBAN **IT05 0051 1654 5900 0000 0003 636** intestato a "Proc. Es. Imm. R.G.E. **245/2025** LOTTO 1 Tribunale Brescia", 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 bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra 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.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori eseguiti e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche**.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).
Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale www.spazioaste.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, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 03/11/2026.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (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 indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Il Professionista delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando;

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

Il sottoscritto 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.

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 intestato a "Proc. Es. Imm. **245/2025 RG – LOTTO 1**" al seguente

IBAN: IT05 0051 1654 5900 0000 0003 636

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, termine NON soggetto a sospensione feriale), 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 “**Proc. Es. RGE 245/2025 Tribunale di Brescia**”.

E' prevista la possibilità agli 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

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs 231/2007, nel termine stabilito, **il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art.587 cpc**, 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 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Giudiziario Avv. Daniela Ferrari, con studio in Gussago via IV novembre n 41 tel./whatsapp 030.9826830; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale 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 ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it;

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. tel./whatsapp 030.9826830– email: avv.ferrariDaniela@live.it e sul sito www.avdelbrescia.it

Brescia, lì 26 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Daniela Ferrari