

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 484/2024
Giudice dell'Esecuzione: dott. Alessandro Pernigotto
Professionista Delegata e Custode giudiziaria: Avv. Carola Treccani

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

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.
Portale del gestore: www.astetelematiche.it

La Professionista delegata Avv. Carola Treccani

VISTA

l'ordinanza in data 9 settembre 2025, con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ha delegata 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 10 dicembre 2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 17 dicembre 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 di seguito descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico, posta a corredo della pubblicazione e da intendersi qui integralmente richiamata.

Le suddette operazioni verranno svolte dalla Professionista Delegata nel proprio studio.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.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 9 dicembre 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.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà

*Fabbricato per l'allevamento di bovini da latte e annessa area di pertinenza con locali per la produzione e vendita di formaggi, sala di mungitura e terreni siti in **Comune di Capovalle (BS)**, via Roma n. 39*

Dati Catastali

Catasto dei Fabbricati, Foglio 3, Mappale 4211, via Roma n. SNC, piano T, cat. D/10, R.C. euro 4.076,30

Catasto Terreni, Foglio 3

Mappale 3412, Prato, cl.4, Ha 0.16.08, R.D. euro 3,32, R.A. euro 3,32
Mappale 3414, Prato, cl.4, Ha 0.16.07, R.D. euro 3,32, R.A. euro 3,32
Mappale 3424, Prato, cl.4, Ha 0.13.77, R.D. euro 2,84, R.A. euro 2,84
Mappale 3427, Prato, cl.4, Ha 0.07.69, R.D. euro 1,59, R.A. euro 1,59

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE euro 560.341,22=.

OFFERTA MINIMA euro 420.255,92=.

RILANCIO MINIMO euro 6.000,00=

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

Titoli di provenienza:

1) atto di compravendita del 20 febbraio 2016 rep. n. 365/211 del notaio Roberta De Paoli Ambrosi trascritto a Salò il 3 marzo 2016 ai nn. 1328/940, 1329/941, 1330/942 e 1331/943;
2) atto di compravendita 9 aprile 2016 rep. n. 444/251 del notaio Roberta De Paoli Ambrosi trascritto a Salò il 13 aprile 2016 ai nn. 2312/1552;
3) atto di compravendita del 9 marzo 2021 rep. n. 111966/40893 del notaio Luigi Zampaglione trascritto a Salò il 26 marzo 2021 ai nn. 1991/1413.

Stato di occupazione

Gli immobili occupati con contratto di locazione ultranovennale derivante da atto 8 luglio 2024 rep. 14250 del notaio Roberto Forino, registrato a Brescia in data 9 luglio 2024 n.33615 serie1T, trascritto a Salò in data 9 luglio 2024 ai nn. 4691/3751.

Dalla relazione di stima in atti si evince che risulta altresì registrato un contratto d'affitto d'azienda (atto 8 luglio 2024 rep. 14251 del notaio Roberto Forino) registrato a Brescia in data 9 luglio 2024 n.33617 serie 1T, della durata di 3 anni, con decorrenza 8 luglio 2024 e termine il 7 luglio 2027, con tacito rinnovo di tre anni in caso di mancata disdetta di una delle parti, il canone annuo è stabilito in euro 14.400,00 in rate mensili posticipate scadenti il giorno 15 di ogni mese. Oggetto dell'affitto risultano i seguenti beni aziendali 1) macchine, attrezzature e scorte morte, 2) titoli Pac, 3) contratti "attivi" di affitto di fondi rustici 4) terreni comunali denominati "ex ECA" concessi con delibera comunale del 9/4/2018 n.25.

Situazione edilizia e urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capovalle in data 14 maggio 2025, numero di pratica: P.E. 2025-008-CDU, i terreni identificati al Foglio 3, particelle 3412 - 3414 - 3424 - 3427 – 4211 ricadono in parte in "*Ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli*" e in parte in "*Ambiti agrosilvopastorali: aree a bosco*".

Nella relazione di stima viene accertata la sostanziale correttezza della rappresentazione catastale con lo stato di fatto, salvo che per l'assenza dell'indicazione di una finestra in lato sud-est che si precisa essere regolarmente autorizzata dal punto di vista edilizio. Pertanto, sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale con il rifacimento della planimetria, il costo necessario per tale operazione è stato stimato in euro 1.000,00.

Dalla perizia in atti l'immobile oggetto di vendita risulta edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **SCIA prot. n. 20920 del 25/03/2019** in variante al PDC n. PE/2018/00043/PDC rilasciato in data 22/11/2018 con prot. n.0001987/2018 che prevedeva la realizzazione di un nuovo fabbricato agricolo e annessa abitazione del conduttore;

- **SCIA alternativa a PDC prot. 15382 del 14/02/2020** per rinnovo del titolo edilizio abilitativo PDC n. PE/2018/00043/PDC rilasciato in data 22/11/2018 con prot. n.0001987/2018 e successiva SCIA in variante prot. n. 20920 del 25/03/2019 per realizzazione nuovo fabbricato agricolo e abitazione del conduttore;

- **Permesso di Costruire prot. n. 1/2021 del 12/04/2021** n. PE 1/2021 rilasciato per la "Realizzazione nuovo fabbricato ad uso agricolo";

- **Comunicazione di inizio lavori prot. n. 19042021-1006 del 19/04/2021** relativo al PDC n.1/2021 del 12/04/2021 per opere non soggette a deposito sismico. Inizio lavori dichiarata: 21/04/2021;

- **SCIA prot. n. 71627 del 01/07/2021** in variante al PDC n.1 del 12/04/2021 per opere non eseguite dove si comunica che sono state eseguite solo le opere di sbancamento;

- **Comunicazione di fine lavori prot. 28062021-1136 del 28/06/2021** relativo alla conclusione delle sole opere di sterro e riporto;

- **SCIA UNICA prot. n. 78099 del 16/07/2021** in variante alla SCIA alternativa a PDC prot. 15382 del 14/02/2020 per realizzazione del fabbricato ad uso agricolo con contestuale deposito sismico e dichiarazione di inizio lavori per il giorno 19/07/2021;

- **SCIA prot. n.134097 del 29/11/2021** in variante alla SCIA UNICA prot. n. 78099 del 16/07/2021 per lo spostamento delle vasche di raccolta delle acque piovane;

- **SCIA prot. 110978 del 12/09/2022** in variante alla SCIA prot. n.134097 del 29/11/2021 per modifica del prospetto esterno (formazione nuova finestra);

- **SCIA prot. n. 8343 del 19/01/2023** per AGIBILITA' contenente tra altra documentazione: l'accatastamento, il collaudo statico, l'APE (classe energetica A2) e la conformità degli impianti. La SCIA per agibilità è valida come fine dei lavori e attesta che gli stessi sono stati completamente terminati in data 28 dicembre 2022

Nella perizia viene dato atto che al fine dell'ottenimento del permesso di costruire per l'edificazione del fabbricato agricolo, il Comune di Capovalle ha chiesto un "atto unilaterale di vincolo *non aedificandi* e di mantenimento della destinazione agricola" a norma di legge. Allo stato attuale risultano registrate due scritture private (atto n.335 serie 3 registrato in data 01/04/2021 e atto n.841 serie 3 registrato in data 22/07/2021) aventi per oggetto i medesimi mappali e pattuizioni ma, come si evince dalle premesse degli atti, riferite rispettivamente a due permessi di costruire differenti. In particolare, l'atto n.335 serie 3 registrato in data 01/04/2021 si riferisce al protocollo di un permesso di costruire che dalle indagini svolte non risulta attribuibile al fabbricato edificato mentre l'atto n.841 serie 3 registrato in data 22/07/2021 (con registrazione più recente) si riferisce alla SCIA UNICA prot. n. 78099 del 16/07/2021 in variante alla SCIA alternativa a PDC prot. 15382 del 14/02/2020 per realizzazione del fabbricato ad uso agricolo contenente anche il deposito

sismico e la dichiarazione di inizio lavori. Secondo il perito, da quanto sopra esposto, si può dedurre che la prima scrittura (n.335) sia stata registrata con l'indicazione errata del procedimento edilizio e che successivamente si sia registrata la seconda scrittura (n.841) con la corretta corrispondenza del procedimento edilizio che ha portato all'edificazione del fabbricato. Il perito segnala che risulta necessario, a norma di legge, provvedere alla trascrizione dell'atto. Il costo dell'operazione di trascrizione presso i pubblici registri è stato stimato in euro 1.000,00.

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85 e successive in materia.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

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.

* * *

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 la procura. 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 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 la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della custode giudiziaria. La Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 10, cpc, salvo espresso esonero del custode ad opera dell'aggiudicatario. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. 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) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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 assolta mediante pagamento digitale, 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.

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).

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) 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.

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

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.

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 all'indirizzo mail.assistenza@astetelematiche.it - oppure contattare il numero 0586/20141.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, a pena di inammissibilità dell'offerta, 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 in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero, serve anche la traduzione asseverata in italiano dell'atto di matrimonio; 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 necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia

della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- 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.
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- 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.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre la data e l'ora di inizio dell'udienza di vendita telematica, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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.

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 seguente conto corrente:**

IBAN: IT08J0538711206000049330023

Intestato a "TRIBUNALE DI BRESCIA-PROCEDURA ESECUTIVA 484/2024"

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.

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.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - 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 ss. del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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 **offerta^{pvp}.dgsia@giustiziacert.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta

che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà della professionista delegata 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA ESAME DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dalla professionista delegata attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla professionista delegata nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La professionista delegata 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.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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 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 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui la professionista ha avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

La delegata 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 scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari 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 $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del 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.

La sottoscritta delegata 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 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, c.p.c., comma 3, o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione, la fissazione di un 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 il residuo prezzo, corrispondente al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a intestato a **"TRIBUNALE DI BRESCIA-PROCEDURA ESECUTIVA 484/2024"**.

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

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 alla Professionista Delegata 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 alla Professionista Delegata, 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, nonché ogni altra imposta o tassa richiesta ai fini del trasferimento dell'immobile e della trascrizione sui registri immobiliari, unitamente alla quota di compenso spettante alla professionista delegata ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dalla professionista stessa. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 cpc,** mentre la professionista delegata fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se alla fine il prezzo 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.

AGEVOLAZIONI FISCALI

L'aggiudicatario, qualora intenda 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 necessario al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate alla professionista delegata, 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 la Custode Avv. Carola Treccani, con studio in Gottolengo (BS), P.zza Vittorio Emanuele II n. 14; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile" **almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita**. Non verranno prese in considerazione richieste di visita pervenute oltre il predetto termine o effettuate mediante una modalità diversa da quella indicata nel presente avviso di vendita. La Custode procederà a fissare l'appuntamento per la visita secondo il calendario dallo stesso stabilito. Si precisa che le visite avverranno solo in giorni feriali e in orario d'ufficio.

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 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 saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it

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 della Professionista Delegata
tel. 0309951257 – email: carola.avvtreccani@gmail.com

Brescia, li 9 ottobre 2026

La professionista delegata
Avv. Carola Treccani

Firmato digitalmente da:
Carola Treccani
Data: 09/10/2026 11:44:13