TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 302/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: dott. Gianluigi Canali
Professionista Delegato: dott.ssa Barbara Mombelloni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 302/2025 II° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista Delegato referente della Procedura dott.ssa Barbara Mombelloni

VISTA

l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia in data 15 aprile 2026, con la quale è stata delegata, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 302/2025 R.G.E.;

PRESO ATTO

che il primo esperimento di vendita, fissato per il giorno 22 ottobre 2026 al prezzo base di € 188.000,00, è andato deserto per mancanza di offerte, come da verbale in pari data, e che non sono state depositate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

VISTI

gli artt. 591 e 591-bis c.p.c. e l'ordinanza di delega, che autorizza ribassi del prezzo fino al 25% (venticinque per cento);

AVVISA

che a partire dalle **ore 15:00 del giorno 26 gennaio 2027** e, in caso di gara, fino alle **ore 12:00 del giorno 2 febbraio 2027**, 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; essi dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) 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 25 gennaio 2027** 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.

Ø Beni oggetto della vendita

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare sita nel Comune di Serle (BS), Via Po n. 9 (catastalmente Via Magrena n. 23), composta da appartamento al piano terra con due corti esclusive e locali pertinenziali al piano interrato.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serle come segue:

• Foglio 20, mappale 242, subalterno 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale complessiva mq 171 (escluse aree scoperte mq 149), rendita catastale € 387,34, piano terra;

• Foglio 20, mappale 242, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 46, rendita catastale € 34,09, piano interrato;

• Foglio 20, mappale 242, subalterno 5, bene comune non censibile, costituito dallo spazio di manovra comune ai subalterni 1, 2, 3 e 4.

Compete inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il lotto, come meglio descritto in perizia a cui si rimanda, è costituito da un appartamento edificato a partire dal 1996, poi modificato e ampliato in due fasi successive, nel 2005 e nel 2011; è realizzato con materiali tradizionali e nell'insieme si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Confini: sud-est e sud-ovest Via Po; nord-ovest altre proprietà (mappali 121-206-207); nord-est altra proprietà (mappale 261).

Ø Prezzo di vendita

Prezzo base: € 141.000,00 (euro centoquarantunomila/00), pari al prezzo base del precedente esperimento (€ 188.000,00) ridotto del 25%;

Offerta minima: € 105.750,00 (euro centocinquemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.;

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00);

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: BANCA BPER IBAN: IT18V0538711206000004803536 intestato a Procedura esecutiva immobiliare n. 302/2025, causale "cauzione".

Ø Descrizione sintetica dell'immobile

Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Via Po n. 9 a Serle (BS).

L'accesso pedonale da Via Po introduce in una piccola corte esclusiva da cui, mediante tre gradini, si accede al portico in cui si trova il portoncino di ingresso all'abitazione. Si entra in un piccolo atrio e da qui si passa nel soggiorno, dotato di camino con focolare chiuso da un vetro. Questo ambiente comunica con la cucina, aperta sul soggiorno ma separata dal resto del locale mediante un muretto basso, ed è presente la scala che porta al piano interrato. Gli affacci della zona giorno, due finestre, sono rivolti a nord-est.

Dal soggiorno un corridoio conduce alla zona notte, situata ad una quota inferiore rispetto al resto dell'abitazione e ad essa collegata da quattro gradini. Il corridoio disimpegna sul lato sinistro tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), due delle quali affacciate a nord-est e dotate di balcone e l'ultima verso sud-est, e sul lato destro un ampio bagno dotato di sanitari, vasca e doccia, un piccolo ripostiglio cieco ed un secondo ripostiglio con predisposizioni impiantistiche per la realizzazione di un ulteriore bagno; le aperture di questi locali sono rivolte verso sud-ovest.

Dal soggiorno la citata scala interna, rivestita in marmo, porta al piano interrato dove si trovano un ampio locale taverna, con accesso anche dal corsello comune di manovra, e una lavanderia, con finestra anch'essa verso il corsello posto a nord-est, in cui è collocata la caldaia murale a gas a servizio dell'unità immobiliare.

Le aree esterne di pertinenza, oltre alla citata corte di accesso pedonale, consistono in una corte esclusiva a verde con accesso pedonale da Via Po, in un'area esclusiva a piano interrato prospiciente il posto auto coperto, e nella quota proporzionale del corsello di manovra (catastalmente bene comune non censibile) in comune con la restante parte dell'edificio bifamiliare.

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato bifamiliare edificato a partire dal 1996 con materiali tradizionali e complessivamente ben conservato. L'alloggio in oggetto si sviluppa su due livelli con aperture affacciate su tutti i lati.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica e la scala interna è rivestita in marmo. Il bagno, dotato di sanitari, vasca e doccia, è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica, così come la lavanderia al piano interrato. Le porte interne sono in legno color noce, i serramenti sono in legno e le ante esterne in alluminio.

L'accesso carraio alla proprietà è situato sul lato sud-est, dove si trova una corte comune ai subalterni 1-2-3-4, mentre l'ingresso pedonale ad uso esclusivo è posto sul lato sud-ovest. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Ø Situazione edilizio-urbanistica e catastale

Con riferimento alla situazione edilizio-urbanistica il CTU ha verificato la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Titoli edilizi esaminati: Concessione n. 27/96 prot. n. 1108 del 01/03/1996 (nuova costruzione); D.I.A. n. 13/2005 prot. n. 654 del 17/02/2005 (modifiche interne e di facciata, ampliamento volumetrico e traslazione autorimessa); P.d.C. n. 04/2011 prot. n. 258 del 17/01/2011 (ampliamento).

In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale l'esperto ha reperito domanda di abitabilità depositata in data 07/03/2006: in assenza di comunicazioni successive l'agibilità si può ritenere ottenuta per silenzio-assenso.

Nota: si segnala una minima difformità geometrica tra il più recente atto autorizzativo esaminato (P.d.C. n. 04/2011 prot. n. 258 del 17/01/2011) e lo stato di fatto rilevato in loco, consistente nell'assenza nelle tavole grafiche del muretto divisorio basso tra cucina e soggiorno. L'assenza del divisorio, che non altera i parametri urbanistici del fabbricato, rientra nell'ambito delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001; per regolarizzare è sufficiente la dichiarazione di un tecnico abilitato che ne asseveri la conformità.

Con riferimento alla situazione catastale il CTU ha rilevato la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- al piano interrato la basculante è stata sostituita da una porta, l'autorimessa è stata trasformata in cantina e l'autorimessa traslata verso la corte esclusiva, al di fuori della sagoma del fabbricato;
- l'indirizzo catastale risulta erroneamente Via Magrena 23.

Per effettuare la correzione di quest'ultimo dato è necessario presentare una "Istanza rettifica dati catastali" tramite il servizio online presente sul portale www.agenziaentrate.gov.it – area riservata (accesso mediante SPID/CIE/CNS). L'operazione, gratuita, corregge l'indirizzo nei Catasti Fabbricati o Terreni, inserendo i dati del proprietario e gli identificativi catastali dell'immobile (foglio, particella, subalterno) insieme al nuovo indirizzo.

Le due schede catastali invece probabilmente non sono state aggiornate dopo gli ultimi interventi effettuati, pertanto è necessario provvedere all'adeguamento dei documenti catastali allo stato di fatto.

Nella stima l'esperto ha detratto € 1.000,00 circa per l'adeguamento delle planimetrie catastali.

Ø Provenienza

A) Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà dei signori omissis, per il diritto di nuda proprietà, e omissis, per il diritto di usufrutto generale vitalizio, in forza della successione testamentaria al signor omissis (denuncia di successione registrata a Brescia il 15 gennaio 1988 al n. 18 vol. 1976, trascritta a Brescia in data 19 gennaio 1989 ai nn. 1810/1317, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 16 febbraio 1987 repertorio n. 54935 Notaio omissis, registrato a Brescia il 19 febbraio 1987 al n. 1431 pubblici, trascritto a Brescia in data 2 aprile 1987 ai nn. 8724/6180 ed atto di rinuncia ad azione di riduzione della signora omissis repertorio n. 79825 Notaio omissis, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 18 dicembre 1990 ai nn. 35576/24684);

B) con atto di compravendita autenticato in data 2 marzo 1994 repertorio n. 74518 Notaio omissis, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 1 aprile 1994 ai nn. 8751/6259, il signor omissis vendeva ai signori omissis la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno del diritto di nuda proprietà;

C) con atto di compravendita autenticato in data 21 settembre 2005 repertorio n. 53877/16949 Notaio omissis, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 28 settembre 2005 ai nn. 55510/34219, i signori omissis vendevano al signor omissis (esecutato) e alla signora omissis, in parti uguali e pro indiviso, il diritto di nuda proprietà, sul quale gravava il diritto di usufrutto vitalizio a favore della signora omissis;

D) in data 18 marzo 2006 decedeva la signora omissis ed il diritto di usufrutto ad essa spettante si consolidava con il diritto di nuda proprietà a favore dei signori omissis;

E) con atto in data 25 marzo 2010 repertorio n. 68283/26550 Notaio omissis, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 31 marzo 2010 ai nn. 13088/7410, la signora omissis trasferiva al signor omissis suddetto la quota di 1/2 (un mezzo) degli immobili in oggetto.

Osservazioni: il notaio certificante segnala una discordanza nell'intestazione catastale degli immobili rispetto ai dati anagrafici dell'esecutato. La dichiarazione notarile fa testo fino all'11 agosto 2025.

Ø Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia risultano le formalità di seguito indicate, che verranno cancellate dalla Procedura in sede di decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 09/10/2009 ai nn. 42332/9576, cui è seguita nota di iscrizione in rettifica del 02/07/2025 ai nn. 30884/5889, a favore di "omissis", contro "omissis", sino alla somma complessiva di € 346.000,00 (euro trecentoquarantaseimila/00) di cui € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00) per capitale, in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto del 29/09/2009 rep. n. 67157/25706 Notaio "omissis", debitamente registrato, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Serle (BS) al foglio 20, sezione NCT, mappale 242 subb. 1 e 2.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 08/08/2025 ai nn. 39373/27157 emesso dal Tribunale di Brescia a favore di "omissis" contro "omissis", derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 02/08/2025 n. 6020, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Serle (BS) al foglio 20, sezione NCT, mappale 242 subb. 1 e 2.

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

Ø Presenza di fondo intercluso

L'esperto segnala la presenza di servitù apparenti (perizia, p. 20). Durante il sopralluogo è emerso che nello spazio di manovra esclusivo posto a piano interrato si trova l'unico accesso al mappale 207 (Foglio 20) di proprietà di terzi. Dato che questo lotto appare intercluso, che tale condizione non è rilevabile in atti né sono stati riferiti altri patti in tal senso, sarà probabilmente necessario stabilire una servitù di passaggio mediante accordo scritto con la parte acquirente.

Ø Stato di occupazione degli immobili

Come indicato in perizia, l'immobile è occupato dal proprietario.

Ø Spese e oneri condominiali

L'immobile NON FA parte di condominio.

Ø Attestato di prestazione energetica

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U.R.L., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U.R.L., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Ø Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta agli oneri ed imposte di legge.

***

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 MODALITÀ 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'art. 579, ultimo comma, c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., 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 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni dalla L. 24 novembre 2003 n. 326, 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 D.P.R. 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. È 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 del custode giudiziario secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., nel testo vigente, con spese 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 urbanistico-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 permesso in sanatoria nei termini di legge.

h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione 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 MODALITÀ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015, reperibile, 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, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

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 si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:

(1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 32/2015. Se l'offerente è coniugato/unito civilmente ed è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge/unito civilmente. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/unito civilmente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 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 da 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 solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 all'offerta minima indicata nel presente avviso (€ 105.750,00, pari al prezzo base ridotto di un quarto, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.);

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

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui 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 D.P.R. 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 ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (e dunque inferiore all'offerta minima di € 105.750,00) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata (art. 571, comma 2, c.p.c.).

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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati 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/dell'unito civilmente, nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/l'unione civile; se l'offerente è straniero e il matrimonio è stato contratto all'estero serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/interdetto/inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- ATTENZIONE: 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;

- 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% 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 comma 2 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 BPER IBAN: IT18V0538711206000004803536 intestato a Procedura esecutiva immobiliare n. 302/2025 con causale "Cauzione".

Il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione in tempo utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura dovrà risultare al momento dell'apertura delle buste e della verifica di ammissibilità delle offerte da parte del Professionista Delegato. Qualora in tale momento non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati 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.

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 c.p.c. e 12, comma 4, D.M. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione), 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, 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. 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. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la 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'art. 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 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. L'offerta, 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 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.astetelematiche.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, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso. 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 comma 2 dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta (art. 572, comma 2, c.p.c.). Se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima, il Professionista Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572, comma 3, c.p.c.).

Qualora per l'acquisto 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. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute.

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 2 febbraio 2027**.

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 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 sopra indicato o dell'eventuale periodo di prolungamento. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si precisa tuttavia 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 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, dell'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 Professionista Delegato 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, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati. 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 informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante l'invio, a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo indicato dal Professionista Delegato;

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, 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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno. I partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara, con rilancio minimo almeno pari a quello indicato nel presente avviso.

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, minor 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 che, 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, comma 3, c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, in mancanza di domande di assegnazione sarà fissato nuovo esperimento di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario BANCA BPER IBAN: IT18V0538711206000004803536 intestato a Procedura esecutiva immobiliare n. 302/2025 con causale "Versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere disposto in modo tale che l'accredito delle somme risulti sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste; il CRO dovrà comunque essere trasmesso con l'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza. È 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 tempo utile. Qualora al momento della verifica delle offerte non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura 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. La somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione.

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 "Procedura esecutiva immobiliare n. 302/2025 Tribunale BS" ovvero mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

È 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.

Credito fondiario. Poiché la procedura è promossa in forza di contratto di mutuo fondiario e il creditore procedente ha chiesto i benefici di cui all'art. 41 D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 (T.U.B.), in conformità all'ordinanza di delega l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in ogni caso sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato nell'offerta o, comunque, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. Il Professionista Delegato provvederà al pagamento in favore del creditore fondiario nella misura dell'80% del prezzo versato. Non è pertanto ammesso il pagamento diretto del prezzo dall'aggiudicatario al creditore fondiario, salvo quanto previsto al capoverso seguente in caso di subentro nel contratto di finanziamento.

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, T.U.B., l'aggiudicatario può subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione paghi direttamente al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, dandone prova documentale al Professionista Delegato nel medesimo termine. In caso di subentro, la parte di prezzo corrispondente al debito residuo oggetto di subentro, come quantificato dal creditore fondiario, si intende corrisposta. L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura l'eventuale differenza di prezzo entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

Spese di trasferimento. Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà altresì versare sul conto corrente della procedura l'importo delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico dalla legge. Insieme a queste dovrà versare la quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, come verrà quantificata dal Professionista Delegato, fermo quanto sopra precisato in ordine all'imputazione

prioritaria delle somme versate alle spese di trasferimento. Le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno poste a carico della procedura.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dell'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 artt. 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, corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità. Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate 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 dott.ssa Barbara Mombelloni, tel. 3494525318; per la visita agli immobili è NECESSARIO compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione "prenota visita immobile". Si avvisa che, per consentire la corretta e tempestiva programmazione delle visite, verranno prese in considerazione le richieste effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e pervenute **entro la data del 5 gennaio 2027**.

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 prestazione energetica.

PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (art. 490 c.p.c.), sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'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 saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it.

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previste 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, cell. 3494525318 – e-mail studiomombelloni@gmail.com.

Brescia, lì **30.10.2026**

Il Professionista Delegato
dott.ssa Barbara Mombelloni