

Professionista Delegato: Dott. Stefania Taddi
25126 Brescia Via Luciano Manara N. 11
Tel. studio: 030.8777123
Mail stefania.taddi@studio-taddi.com –
Pec stefania.taddi@odcecbrescia.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 345/2024
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I ESPERIMENTO DI VENDITA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

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

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

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

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

* * *

Il Professionista delegato Dott.ssa Stefania Taddi

VISTO

L'ordinanza in data 24 giugno 2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe;

AVVISA

Che **a partire dalle ore 12:00 del giorno GIOVEDI' 03 DICEMBRE 2026 e fino alle ore 12:00 del giorno GIOVEDI' 10 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 in calce descritti, così come **da perizia** depositata agli atti ed alla quale si rinvia in quanto consultabile 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..

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio in Brescia, via Luciano Manara n. 11.

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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ovvero www.astetelematiche.it accedendo tramite le 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 MERCOLEDÌ 02 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

costituito da

unità immobiliare urbana adibita ad abitazione, posta al piano primo di fabbricato ubicato al civico 11 della via Napoleone Tirale del Comune di Lonato del Garda (BS).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena Proprietà 100%

In Comune di Lonato del Garda (BS)

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	SC (mq)	Rendita C.
ABITAZIONE							
NCT 26	55	5	A/2	3	6,5	-	€ 419,62

Confini

Nord-Ovest: affaccio su corte comune, quindi via Napoleone Tirale;

Nord-Est: affaccio su corte comune, quindi Roggia Lonata mappale 58;

Sud-Est: affaccio su corte comune, quindi mappale 57;

Sud-Ovest: affaccio su corte comune, quindi mappale 57.

DESCRIZIONE

L'abitazione ha accesso indipendente a piano terra, da vano scala esclusivo, ed è posta al primo piano di fabbricato; edificata negli anni 1963-1964 e successivamente ristrutturata in forza di titolo edilizio dell'anno 2003. Attualmente si trova in sufficiente stato di manutenzione.

Si compone di atrio di ingresso a piano terra e vano scala che conduce al primo piano, cucina, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, una lavanderia/ripostiglio, un disimpegno, locale tecnico/caldaia.

Gli ambienti hanno dotazioni e finiture civili di medio livello:

- Riscaldamento con generatore a gas e termosifoni;
- Serramenti esterni in PVC con vetro camera nella zona giorno e nel locale caldaia, in legno con vetro camera nella zona notte;
- Oscuranti esterni a persiana avvolgibile;
- Porte interne in legno tamburato modanate;
- Pavimento in gres porcellanato;
- Sanitari in ceramica color bianco nel servizio igienico;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Impianto citofonico non video;
- Impianto di raffrescamento con split nella zona giorno e nella zona notte (riferito non funzionante).

L'abitazione fruisce della corte esterna, comune con l'unità residenziale posta al piano terreno del fabbricato, che circonda i 4 lati del fabbricato ed è cintata con muretto e cancellata metallica verso via Tirale da cui vi è l'accesso pedonale e carraio, con muretto e rete metallica plastificata sugli altri fronti.

La corte esterna risulta tenuta a giardino, è parzialmente occupata da tettoie metalliche ad uso ripostiglio e rimessa delle quali tuttavia non è stata reperita autorizzazione edilizia. Nello specifico sulla corte, in aderenza al fianco sud-est del fabbricato, sono presenti tettoie con struttura metallica e pavimentazione principalmente in battuto di cemento, utilizzate come rimessa e depositi, che occupano una superficie di circa mq 180,00 e non risultano autorizzate.

Il bene staggito è ubicato al piano primo di un fabbricato nel quale è presente, a piano terra, altra abitazione di altra proprietà, non oggetto del presente esperimento di vendita. Nel titolo di proprietà, che riguardava anche la compravendita della citata altra abitazione, si legge: “nelle vendite sono inoltre compresi, a giusta metà, i diritti alle parti comuni dell’edificio e il piccolo reliquato di terreno ad orto individuato al N.C.T.R. al foglio 26 con il mappale 58, diviso dal fabbricato dalla Roggia Lonata”. Per quanto riguarda “i diritti alle parti comuni”, oltre a quanto previsto dall’art. 1117 c.c., va segnalato che dalla documentazione catastale è comune l’area scoperta che circonda il fabbricato nel quale è inserito il bene staggito. Il “reliquato” di cui al foglio 26 mappale 58 è attualmente catastalmente intestato a [REDACTED],

Superfici commerciali nette:

- Locali d’abitazione: mq 120,00;
- Ingresso, scala e locale tecnico: mq 16,00;
- Corte comune (quota parte ½): mq 400,00.

PROVENIENZA E TITOLARITA’

- Atto di compravendita immobiliare rogato a cura del Notaio Rotondo Alberto il 06 marzo 1996, Repertorio 157641, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 marzo 1996 ai nn. 8543/5482.

LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

L’unità immobiliare pignorata è interessata dai seguenti titoli edilizi, reperiti presso il Comune di Lonato del Garda (BS):

- Licenza di costruzione PE 209 del 06/07/1963 per prima edificazione; nella pratica edilizia si rilevano: Dichiarazione di fine lavori in data 20.08.1964; Certificato di abitabilità n. 220 del 04/01/1965;
- Concessione edilizia in sanatoria 106/A-B protocollo 1120/86 del 18/06/1992;
- Denuncia di inizio attività protocollo 7598 del 02/05/2002 per manutenzione straordinaria della copertura;
- Denuncia di inizio attività protocollo 16874 del 23/09/2003 per modifiche di prospetto e opere interne.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Lonato del Garda inserisce il fabbricato in zona “P3 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere”. La destinazione d’uso residenziale è compatibile con le norme di Piano in quanto preesistente, con i titoli edilizi, con la categoria catastale A/2.

CONFORMITA’ EDILIZIA E CATASTALE

1) Conformità titolarità: SI

2) Conformità edilizia: NO

- L’ultimo titolo edilizio che ha interessato l’unità immobiliare è la DIA prot. 16874 del 23/09/2003. Da essa si rilevano limitate difformità, per le quali si rinvia a pag. 15 della perizia ove sono evidenziate anche graficamente. Tali difformità, verosimilmente compiute in occasione dell’intervento di cui al titolo edilizio sopra citato, possono essere sanate con una pratica ex art. 6-bis comma 5 del Decreto di Presidente della Repubblica 380/2001 a fronte dei seguenti costi stimati da CTU incaricato in complessivi Euro 2.600,00 (Onorario tecnico, compresa cassa professionale ed iva di legge E. 1.500,00, Sanzione E. 1.000,00, Diritti di segreteria E. 100,00).
- Le quote metriche indicate nell’elaborato grafico della citata DIA non sono corrette; risultano, invece, coerenti con l’esistente le quote metriche indicate negli elaborati grafici facenti parti della pratica edilizia di cui alla Concessione edilizia in sanatoria 106/A-B del 18/06/1992. Si ritiene che l’incongruenza possa essere giustificata come “errore materiale di rappresentazione” ed in quanto tale attestata come tolleranza esecutiva ex art. 34-bis DPR 380/2001.

- Sull'area esterna comune del fabbricato sono presenti tettoie metalliche non sanabili, e che pertanto dovranno essere rimosse con conseguente messa in ripristino delle superfici. Il perito ha elaborato un computo metrico estimativo che definisce l'importo complessivo delle opere di ripristino in E. 13.482,80 oltre iva, del quale si assegna all'unità immobiliare pignorata la quota di ½ pari ad Euro 6.741,40 oltre iva.

Si ricorda, inoltre, che trattandosi di vendita in esecuzione immobile, è applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

3) Conformità catastale: NO

La planimetria catastale non rappresenta fedelmente l'unità immobiliare. Si rimanda a pag. 9/10 della perizia per la visione delle difformità rilevate.

L'aggiornamento catastale comporta la redazione di prativa DOCFA al costo complessivo stimato di Euro 550,00 (Onorario professionale al lordo di cassa ed iva di legge E. 500,00 e diritti fissi catastali E. 50,00).

Stato di occupazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva in epigrafe risulta occupato dal soggetto esecutato e dal figlio maggiorenne.

Vincoli e Formalità pregiudizievoli

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI che non graveranno sull'aggiudicatario

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 13 giugno 2007 ai nn. 33650/8490 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Ronchi Antonio il 07 giugno 2007, Repertorio 50080/18812, a favore della banca INTESA SANPAOLO SPA, con sede in Torino (TO) – C.F. 00799960158 e contro il signor OMISSIS (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 375.000,00 (capitale Euro 250.000,00) durata anni 20. Debitore non datore di ipoteca risulta indicata la signora OMISSIS;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 09 settembre 2024 ai nn. 39727/27922. Notificato dall'Ufficio Giudiziario di Brescia il 05 agosto 2024, Repertorio 7135, in favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 e contro il signor OMISSIS.

PESI che graveranno sull'aggiudicatario

L'analisi dello strumento urbanistico locale vigente ha permesso di rilevare che i beni sono soggetti a:

- Fascia di rispetto linea ferroviaria;
- Fascia di rispetto impianto di depurazione;
- Fascia di rispetto di Reticolo Idrico Minore.

Non si segnalano gravami per spese condominiale arretrate: l'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio.

Le suddette formalità statuiscono alla data del 11.09.2024, data di redazione della Certificazione Ventennale a cura del Notaio Niccolò Tieco, agli atti della procedura.

I suddetti vincoli statuiscono alla data del 02.01.2025, data di redazione della perizia agli atti della procedura. A cura dell'aggiudicatario permane l'aggiornamento delle formalità e dei vincoli per quanto di interesse.

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami rispetto a quanto sopra indicato.

PREZZO DI VENDITA LOTTO UNICO

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE: Euro 138.608,60

OFFERTA MINIMA: Euro 103.956,45

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00

CAUZIONE non inferiore al 10% del PREZZO OFFERTO

**BANCA DI CREDITO LOMBARDO VENETO -> IBAN IT 28 S 03430 11200 000010001249 intestato a
"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 345/2024 TRIBUNALE DI BRESCIA"**

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita).

Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.Lgs. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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.

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.

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.

La classe energetica degli immobili staggiti, come precisato in perizia, risulta non desumibile.

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.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e successiva integrazione;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- La dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

- Accesso telematico 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;
- Lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul portale di cui sopra, sul portale dei Servizi Telematici del Ministero;
- 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;
- Presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo mediante pagamento del bollo digitale attualmente pari ad Euro 16,00, 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:

a1) in caso di offerente persona fisica:

Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione dei beni.

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 amministratore 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;

a2) 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 c.p.c., con procura notarile o con procura speciale.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare:

- Se si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- La volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- b) L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) L'anno e 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 versamento;
- j) Il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione al fine di poter restituire le cauzioni versate ai soggetti non aggiudicatari;
- k) Modalità e tempistiche del pagamento del saldo-prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro e non oltre 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 over ricevere le comunicazioni;
- n) Di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il pagamento del bollo

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge – attualmente pari ad Euro 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 <http://pst.giustizia.it>.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, **redatti con modalità informatiche (file PDF o PDF.p7m)**:

- Fotocopia del documento di identità in corso di validità 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 in italiano del certificato di matrimonio;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria

e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- Idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto 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..

CAUZIONE

Il versamento della cauzione deve essere effettuato **con bonifico bancario / postale sul conto corrente della procedura intestato a**

**BANCA DI CREDITO LOMBARDO VENETO -> IBAN IT 28 S 03430 11200 000010001249 intestato a
"ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 345/2024 TRIBUNALE DI BRESCIA"**

con **causale: "Versamento cauzione LOTTO UNICO asta del 03 DICEMBRE 2026"**, con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta fissata.

La somma versata a titolo di cauzione dovrà **almeno essere pari al 10% del prezzo offerto.**

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, 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.

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. È 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'asta 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 di gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA e IRREVOCABILITA' 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 d'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 reindirizzato, 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".

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso il C.R.O. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, entro le ore 12:00 del giorno MERCOLEDÌ 02 DICEMBRE 2026 (GIORNO ANTECEDENTE AL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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 del 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 bista 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 tutti i dati e 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.

Si ricorda che l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.: 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 maggiore offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. . il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale nella data sopra indicata.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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.

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'asta di vendita telematica sopra indicati.

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

Si precisa che:

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico rapporto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

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

La gara avrà la durata di 7 giorni, da giovedì 03 DICEMBRE 2026 a giovedì 10 DICEMBRE 2026, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;

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;

se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 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 fisserà nuovo esperimento di vendita.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In 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 "ES. IMM. N. 345/2024 TRIBUNALE DI BRESCIA".

È prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forma 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, al prezzo 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, inviando a mezzo mail al Professionista Delegato all'indirizzo stefania.taddi@studio-taddi.com 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 minor termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, DM 277/2015, come avrà quantificato dal professionista stesso. 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 c.p.c. , mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello di aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c..

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 giorni dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori di legge e le spese.

Si avvisa che l'aggiudicatario, al momento del saldo, dovrà rilasciare dichiarazione scritta al professionista delegato – nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci – riguardo le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231 del 20 novembre 2007 in tema di antiriciclaggio.

RINVIO DELLA VENDITA

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, 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:

- Prenotando la visita dell'immobile telematicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp>.
- anche contattando il Custode all'indirizzo e-mail stefania.taddi@studio-taddi.com .

PUBBLICITA', INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie sui siti internet: www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it www.astelegale.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 del Professionista Delegato con richiesta a mezzo mail all'indirizzo stefania.taddi@studio-taddi.com .

Brescia, 01 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Stefania Taddi