

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva n. 520/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
I VENDITA SENZA INCANTO

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie In linea S.p.a.;

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it;

* * *

Il sottoscritto **Avv. Elton Xhanari**, con studio in Brescia 25121 - Via A. Diaz n.1/B, indirizzo mail ordinaria xhanari@gmail.com e indirizzo PEC elton.xhanari@brescia.pecavvocati.it, telefono 030 5356185

VISTO

il provvedimento del 25/06/2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato all'esecutato, nonché Custode Giudiziario dello stesso;

AVVISA

che il giorno 23/01/2026 alle ore 12:00, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n.32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata in atti ed alla quale si rinvia. Gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 D.M. Giustizia n.32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente pubblicato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, accedendo con le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel manuale utente pubblicato sul portale del Gestore.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

Piena proprietà,

in **Comune di Roncadelle (BS) via Pio La Torre n. 4 distinto al catasto fabbricati Sez. NCT Foglio 14 Particella 166 sub. 26 cat. C/1, consistenza 29 mq, R.C. 522,71**

Ex perizia: negozio al piano terra, attualmente adibito a centro estetico, situato nel Comune di Roncadelle, in via Pio La Torre n. 4, all'interno del condominio "Le Ginestre". L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio NCT/14, particella 166, subalterno 26, categoria C/1, classe 3, consistenza di 29 mq, superficie catastale di 34 mq e rendita catastale pari a € 522,71.

Le parti comuni condominiali pertinenti l'unità staggita, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, comprendono la corte e il portico individuati con il subalterno 1 della particella 166. Dal rogito di provenienza risulta infatti che "unitamente all'unità immobiliare in contratto vengono trasferite le relative quote di comproprietà, proporzionali al valore della proprietà esclusiva, delle parti comuni del fabbricato di cui è parte nonché dell'intero sopraccitato maggior complesso

immobiliare, e precisamente: la quota di 4/1000 (quattro millesimi) dell'intero complesso immobiliare insistente sui mappali n.ri 161 - 162 - 165 e 166, la quota di 14,30/1000 (quattordici virgola trenta millesimi) del mappale 166 sul quale insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare stessa è parte e la quota di 29/1000 (ventinove millesimi) del mappale 166 sub. 1. L'accesso carraio, per tutti i subalterni, avviene con servitù di transito attraverso i mappali n. ri 161 sub. 42 e 166 sub. 1". L'unico documento planimetrico riportante le utilità comuni, seppur non aggiornato, è l'elaborato planimetrico allegato, datato 30/03/1990. Tale documento non risulta aggiornato poiché non vi compare il subalterno 26, ma il precedente subalterno 15. Quest'ultimo, a seguito della pratica di variazione catastale n. 352437 del 22/04/1992, depositata in atti il 03/10/2002 (frazionamento e fusione), ha dato origine, tra gli altri, al subalterno 26.

Attualmente occupato dall'esecutata.

Provenienza: compravendita in data 24/11/2015 n. 264/168 rep. Notaio Mina Giovanna, trascritto a Brescia il 01/12/2015 ai nn. 41877/26817. Precedente: compravendita 20/12/2006 n. 43338/16021 rep. Notaio Pozzoli Marco, trascritto a Brescia il 30/12/2006 ai nn. 71598/41190. In precedenza: compravendita in data 21/07/1992 n. 58521 rep. Notaio Treccani Franco, trascritta a Brescia il 27/07/1992 ai nn. 22053/14735.

Dalla perizia di stima l'unità immobiliare risulta essere successivo al 01/09/1967, interessata dai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 63/88 del 23/05/1988 (costruzione immobile composto da 12 alloggi e 4 negozi IN AREA P.E.E.P. – lotto “A” – (blocco C);
- Concessione Edilizia n. 71/92 del 17/07/1992 (variante alla C.E. n. 63/88 per realizzazione ulteriore negozio a seguito di frazionamento);
- C.I.L.A. prot. n. 13229 del 26/06/2014 (opere interne per distribuzione dello spazio in cabine da adibire a centro estetico e modifica blocco servizio igienico-antibagno);
- Richiesta Certificato Agibilità prot. n. 3557 del 24/02/2016;

oltre a Convenzione Urbanistica di cui all'atto in data 27/05/1988 n. 36059 di rep. Notaio Franco Treccani registrato a Brescia il 16 giugno 1988 al n. 1476 trascritto a Brescia il 15/11/1988 ai n.ri 31315/21319 - 31316/21320 - 31317/21321 - 31318/21322 - 31319/21323 rettificato con atto in data 01/08/1990 n. 47823 di rep. Notaio Franco Treccani registrato a Brescia il 3 agosto 1990 al n.4773, trascritto a Brescia l'11/09/1990 ai n.ri 25654/17817 - 25655/17818 - 25656/17819 - 25657/17820 - 25658/17821.

Quanto alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale si rinvia alla perizia allegata, in sintesi:
<la verifica di conformità è stata effettuata confrontando quanto indicato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali, con lo stato di fatto: dal confronto non sono emerse difformità sostanziali ma solo discordanze dell'ordine di pochi centimetri rientranti ad un primo esame nelle tolleranze costruttive. Si evidenzia, come precedentemente descritto, che la suddivisione dello spazio interno in cabine utilizzate per i vari trattamenti estetici sono realizzate con murature d'arredo non a tutta altezza. A livello catastale non è indicato un gradino e la conseguente riduzione dell'altezza interna nel locale wc e l'elaborato planimetrico non è aggiornato con la suddivisione dell'ex. Sub. 15 dal quale è derivato il sub 26 oggetto di perizia>

Gravami:

ipoteca volontaria inscritta a Brescia in data 02/12/2015 ai nn. 42173/7381 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Spa con sede in Brescia;

- ipoteca giudiziale inscritta a Brescia in data 20/02/2024 ai nn. 7020/1065 a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.c. con sede in Brescia;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 07/01/2025 ai nn. 269/149 a favore di [REDACTED] con sede in Brescia. Dalla perizia: *<In data 30/04/2025 è stata inoltrata tramite mail all'amministratore condominiale richiesta per conoscere quanto elencato al punto D) del quesito. La documentazione ricevuta in data 30/04/2025 dall'amministratore del condominio geom. [REDACTED] è riportata nell'Allegato VI. In sintesi:*
 - non esiste il Regolamento Condominiale;
 - i millesimi di proprietà di competenza delle unità staggiate sono 32,86;
 - non è definito a quanto ammontano le spese condominiali preventivate per la gestione 2024/25;
 - le spese condominiali straordinarie sono relative alla "revisione del tetto in eternit" il cui costo "si aggira a 34.000 €";
 - risulta inoltre non versato il saldo 2022-23 per un importo di circa 1.370 €;
 - inoltre, l'amministratore evidenzia di non essere attualmente a conoscenza se sia stata pagata l'acqua, nel caso non fosse saldata "deve pagare il condominio">

Per quanto non indicato nel presente avviso si rinvia alla perizia di stima agli atti. Si precisa che le ispezioni ipotecaria e catastale risalgono al **14 gennaio 2025**, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c. Resta a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva al fine di verificare la presenza di possibili ulteriori gravami. Lo stato degli impianti dell'immobile oggetto di vendita non è stato verificato. Lo stesso viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto DPR 380/01 e art. 40 comma quinto e sesto L. 47/1985 e ss in materia.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: Euro 32.500,00

Offerta minima: Euro 24.375,00

Rilancio minimo: Euro 500,00

Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del 22/01/2026

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA E DISCIPLINA

Possono presentare un'offerta di partecipazione alla vendita per l'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c., e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare entro tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e nella consistenza indicata nella **perizia allegata da intendersi interamente richiamata e trascritta**.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 l.47/1985 e d.lgs. 266/2003 e successive modifiche e integrazioni.

Si ribadisce che la vendita è a corpo, non a misura, eventuali variazioni di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere occulti e/o non considerati e/o non evidenziati in perizia non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto della predetta circostanza nella valutazione dei bene stessi.

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

In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere – ove consentito – alla normativa di cui all'art. 40 l.47/1985 integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge. Gli oneri fiscali connessi al trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita, al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere **presentata solo dall'offerente (o uno degli offerenti)**, così come previsto dalla vigente normativa, senza possibilità di avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione della stessa.

Le offerte di acquisto con i necessari allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 22/01/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, in alternativa – quando la seguente modalità verrà resa concretamente operativa rif. art. 12 comma 4 D.M. Giustizia n. 32/2015 - l'offerta potrà essere trasmessa mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita. **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.

Non sono ammesse e non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine di presentazione

stabilito nel presente avviso. Le procedure di compilazione dell'offerta, di allegazione della necessaria documentazione e di trasmissione della stessa in termini sono ad esclusivo carico e rischio dell'offerente, non saranno accettati reclami. Si consiglia di iniziare la procedura con largo anticipo.

L'OFFERTA D'ACQUISTO è irrevocabile ex art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- 1) **I dati identificativi dell'offerente.** *Se l'offerente è persona fisica:* il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; *se l'offerente è coniugato in comunione legale* di beni dovranno essere indicati anche i 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, del codice civile, allegandola all'offerta; *se l'offerente è minorenne*, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; *se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno* l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; *se l'offerente è persona giuridica/ente:* denominazione/ragione sociale, sede codice fiscale e partita iva, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del legale rappresentante, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri.
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 solo da un procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. munito di procura.
- 2) **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- 3) **l'anno e il numero di ruolo generale** della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del **lotto**;
- 5) la **descrizione del bene**;
- 6) l'indicazione del delegato **referente** della procedura;
- 7) la **data e l'ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il **prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta;
- 9) il **termine per il versamento del saldo** prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 10) l'importo versato a titolo di **cauzione** (in ogni caso non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- 11) la data, l'orario e il numero di CRO/n. identificativo del **bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- 12) il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata** (o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14) l'eventuale **recapito** di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere ALLEGATI obbligatoriamente e a pena di inammissibilità (file pdf o pdf.p7m):

- copia del **documento d'identità** in corso di validità e **copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, n. CRO/ID. del bonifico;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica,
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni previste dalla legge per usufruire delle agevolazioni per l'acquisto di prima casa o altre agevolazioni e se intende avvalersi della procedura di mutuo (in caso di aggiudicazione definitiva) come previsto dall'art. 585 c.p.c.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **CAUZIONE**, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a ES IMM 520/2024 XHANARI IBAN IT85W0333211200000002413791 (v. Allegato al presente avviso).

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 520/2024 R.G.E., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. **La ricevuta di pagamento telematico va allegata all'offerta.** L'offerta può essere presentata anche senza imposta di bollo ma in tal caso s'incorre nel recupero coattivo dell'imposta dovuta con conseguente aggravio di oneri e sanzioni.

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

Si ribadisce che l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale messo a disposizione dal Gestore della vendita 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. Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte di acquisto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c. Sono possibili eventuali scostamenti di orario, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, legati al protrarsi di eventuali udienze di apertura buste fissate ad orario antecedente ovvero per cause di forza maggiore. 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, rilasciate dal Gestore previa registrazione, 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.

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

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 di plurimi rilanci; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte ammesse abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

- a) Se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente.
- b) Se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore.
- c) Se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo del prezzo (importo offerta detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel **termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); successivamente alla vendita all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato il termine e l'importo da versare per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente al fondo spese e quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli). Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità penale e civile prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisca al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007.

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 alla Procedura Es. Imm. 45/2023. In seguito alla sottoscrizione tra il Tribunale di Brescia e l'ABI di apposita convenzione, i partecipanti all'asta possono ottenere mutui ipotecari agevolati per una somma pari al 70-80% (per alcuni istituti pari al 100%) del prezzo di stima o, se inferiore, di quello di aggiudicazione, per le condizioni specifiche si rinvia al testo della Convenzione medesima e alle istruzioni disponibili sul sito del Tribunale di Brescia.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgridi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Nel caso di applicazione dell'art. 41 t.u.b., l'aggiudicatario versa quanto dovuto in ogni caso sul c/c intestato alla procedura e il delegato effettuerà il pagamento al creditore fondiario nella misura fissata nell'ordinanza di vendita allegata.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. **la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode** nominato Avv. Elton Xhanari - con domicilio in Brescia 25121, Via A. Diaz n.1/B – attraverso **compilazione del modulo appositamente previsto sul PVP. L'ultimo accesso per le visite si terrà, previo appuntamento, entro il 16/01/2026**. Per disdire la visita fissata è necessario scrivere al medesimo indirizzo mail xhanari@gmail.com con preavviso di 24 ore, in difetto il Custode si riserva le

opportune iniziative per il recupero dei costi e delle spese di trasferta sopportate. Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del Custode per l'esecuzione dell'ordine di liberazione dovrà presentare specifica istanza scritta al Delegato entro il termine per il saldo del prezzo. In difetto il Custode sarà esonerato dagli adempimenti suddetti ex art. 560 c.p.c.. L'ordine di liberazione sarà attuato non prima di 60 giorni dalla comunicazione decreto di trasferimento e non oltre 120 giorni dal medesimo termine.

La pubblicità della vendita sarà effettuata dal Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando estratto del presente avviso unitamente all'ordinanza di delega e agli altri allegati: sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c.; sul sito del Gestore della vendita www.astegiudiziarie.it, e sui siti www.astennunci.it e www.astalegale.net; solo su richiesta verbalizzata del creditore precedente si procederà a pubblicità facoltativa sul quotidiano IL GIORNALE DI BRESCIA e BRESCIAGGI ai sensi dell'art 490 comma 3 c.p.c.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

Brescia, 21/10/2025.

Il Professionista Delegato