

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 325/2024**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO**

**Professionista delegato e Custode Giudiziario: Avv. Mauro Tosoni**, con studio a Brescia (BS),  
Via Vittorio Veneto, 41 – Tel. 030.8566240 – e-mail [avv.maurotosoni@gmail.com](mailto:avv.maurotosoni@gmail.com) – pec [mauro.tosoni@brescia.pecavvocati.it](mailto:mauro.tosoni@brescia.pecavvocati.it)

**Gestore della vendita: Astalegale.net S.p.A.**

**Portale del Gestore della vendita: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 325/2024**  
**I ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**LOTTI 3 E 4**

Il Professionista delegato Avv. Mauro Tosoni

**VISTA**

l'ordinanza in data 28.05.2025, con cui il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia l'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, a norma dell'art. 490 c.p.c., nonché il provvedimento emesso in data 08.10.2025, con cui il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita come da ordinanza del 28.05.2025 e con decorrenza di tutti i relativi termini dalla data del 08.10.2025

**AVVISA**

che **a partire dalle ore 12:00 del giorno 17/02/2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 24/02/2026**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a caso fortuito o causa di forza maggiore, 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.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio sito a Brescia, Via Vittorio Veneto, 41.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al **portale internet del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (Astalegale.net)**, accedendo tramite le credenziali rilasciate dal

medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore.

## FISSA

agli interessati all'acquisto il **termine sino alle ore 12:00 del giorno 16/02/2026** (giorno antecedente alla 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 3

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di tre unità immobiliari e, precisamente, un'abitazione, un'autorimessa e un laboratorio per arti e mestieri siti nel Comune di ACQUAFREDDA (BS) - Via Paolo Sesto, snc, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Acquafredda (BS) come segue:**

#### **Sezione NCT, foglio 3**

- **Particella 86, Subalterno 504, Cat. A/2; Rendita € 354,29** – civile abitazione; Piano T-1;
- **Particella 86, Subalterno 505, Cat. C/6; Rendita € 54,38** – autorimessa; Piano T;
- **Particella 86, Subalterno 509, Cat. C/3; Rendita € 628,89** – laboratorio per arti e mestieri; Piano T;

#### ➤ **Descrizione dell'immobile**

Trattasi, ex perizia, di:

- un'abitazione civile posta al piano primo e seminterrato, costituita dai seguenti locali: ingresso/soggiorno, balcone, disimpegno, cucina abitabile, secondo disimpegno, due camere da letto matrimoniale ed una camera da letto singola, un bagno ed un vano scala che conduce al piano seminterrato;
- un'autorimessa posta al piano seminterrato;
- un laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra, contiguo al sub 510 e separato dallo stesso con una parete in pannelli sandwich ed esternamente da una recinzione con rete metallica, mentre a livello strutturale entrambi i subalterni costituiscono un unico fabbricato artigianale.

Il tutto è dotato di un'area esterna pertinenziale (censita al Catasto Fabbricati del Comune di Acquafredda (BS), Sezione NCT, foglio 3, Particella 86, Subalterno 507) destinata a vialetto perimetrale, rampa carraia e giardino, che costituisce parte comune ai subalterni 504 e 505.

Il tutto come pervenuto alla parte eseguita in forza dell'atto notarile di conferimento in società in data 22/12/2020, a firma del Notaio, Dott.ssa Generali Selina (n° 2836 Rep. – n° 2323 Racc.), registrato a Brescia, in data 08/01/2021 al numero 451 Serie 1T, e trascritto in Brescia, in data 08/01/2021, al numero 521/278, e in Castiglione delle Stiviere (MN) in data 08/01/2021 al numero 80/54.

#### ➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, gli immobili risultano liberi, in assenza di rapporti contrattuali in essere opponibili alla procedura.

➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Gli immobili sono interessati dai titoli indicati in perizia (pagg. 20 e 21).

Come indicato in perizia, si tratta di unità immobiliari indipendenti a livello catastale ma non a livello strutturale poiché la civile abitazione e l'autorimessa (subb. 504 e 505) sono direttamente comunicanti tra loro per la presenza di una porta e di un'area comune destinata a ingresso carraio, corte e giardino identificata (sub. 507).

Inoltre, tale compendio immobiliare è stato realizzato in ottemperanza a quanto previsto dal P.G.T. (Rif. art. 31 delle N.T.A. del P.G.T.), norma che prevede la realizzazione della residenza destinata all'utilizzo esclusivo del titolare dell'attività produttiva o del custode della stessa, per cui anche il laboratorio (sub. 509) è urbanisticamente legato alla civile abitazione e all'autorimessa (subb. 504 e 505).

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Il perito ha dichiarato che il compendio immobiliare non è soggetto a vincoli.

In ogni caso, gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Si evidenzia che l'esistenza di una porta sul lato est del laboratorio identificato al sub. 509, prospiciente sul sub 508 (di cui al Lotto 4), deve far ritenere sussistente una servitù ex art. 1062 c.c. gravante sul sub 508 (di cui al Lotto 4), a favore del sub. 509.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Ex perizia, non risultano vincoli di natura condominiale.

➤ **Regime fiscale della vendita**

Si dà atto che, pur essendo la parte eseguita soggetto passivo I.V.A., la vendita sarà esente dall'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972. La vendita sarà, quindi, soggetta ad imposta di registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 25.09.2024, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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

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

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

Si invitano gli interessati ad approfondire, con propri professionisti di fiducia, eventuali questioni legali e/o fiscali inerenti gli immobili oggetto di vendita.

## PREZZO DI VENDITA

### **PREZZO BASE Euro 200.000,00 =**

(diconsi euro duecentomila/00)

### **OFFERTA MINIMA Euro 150.000,00 =**

(diconsi euro centocinquantamila/00)

### **RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00 =**

(diconsi euro millecinquecento/00)

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

## LOTTO 4

**Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di tre unità immobiliari e, precisamente, un'abitazione, un'autorimessa e un laboratorio per arti e mestieri siti nel Comune di ACQUAFREDDA (BS) - Via Paolo Sesto, snc, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Acquafredda (BS) come segue:**

### **Sezione NCT, foglio 3**

- **Particella 86, Subalterno 503, Cat. A/2; Rendita € 278,37** – civile abitazione; Piano T-1;
- **Particella 86, Subalterno 502, Cat. C/6; Rendita € 66,52** – autorimessa; Piano T;
- **Particella 86, Subalterno 510, Cat. C/3; Rendita € 645,62** – laboratorio per arti e mestieri; Piano T;

#### ➤ **Descrizione dell'immobile**

Trattasi, ex perizia, di:

- un'abitazione civile posta al piano primo, costituita dai seguenti locali: portico di ingresso, ingresso/soggiorno, vano scala che conduce al piano terra e che è collegato alla corte esterna, ai laboratori subb. 509 e 510 ed all'autorimessa sub. 502, cucina abitabile, piccola rampa scala che conduce al disimpegno, camera matrimoniale con balcone, due camere singole e bagno;
- un'autorimessa posta al piano terra;
- un laboratorio per arti e mestieri posto al piano terra, contiguo al sub. 509 e separato dallo stesso con una parete in pannelli sandwich ed esternamente da una recinzione con rete metallica, mentre a livello strutturale entrambi i subalterni costituiscono un unico fabbricato artigianale.

Il tutto è dotato di un'area esterna pertinenziale (censita al Catasto Fabbricati del Comune di Acquafredda (BS), Sezione NCT, foglio 3, Particella 86, Subalterno 508) destinata a giardino e corte, che costituisce parte comune ai subalterni 502, 503 e 510. Il tutto come pervenuto alla parte esecutata in forza dell'atto notarile di conferimento in società in data 22/12/2020, a firma del Notaio, Dott.ssa Generali Selina (n° 2836 Rep. – n° 2323 Racc.), registrato a Brescia, in data 08/01/2021 al numero 451 Serie 1T, e trascritto in Brescia, in data 08/01/2021, al numero 521/278, e in Castiglione delle Stiviere (MN) in data 08/01/2021 al numero 80/54.

#### ➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, gli immobili risultano liberi, in assenza di rapporti contrattuali in essere opponibili alla procedura.

#### ➤ **Situazione edilizia e urbanistica**

Gli immobili sono interessati dai titoli indicati in perizia (pagg. 20 e 21).

Come indicato in perizia, si tratta di unità immobiliari indipendenti a livello catastale ma non a livello strutturale in quanto sono tutte collegate e comunicanti tra loro tramite porte e accessi vari.

Inoltre tale compendio immobiliare è stato realizzato in ottemperanza a quanto previsto dal P.G.T. (Rif. art. 31 delle N.T.A. del P.G.T.), norma che prevede la realizzazione della residenza destinata all'utilizzo esclusivo del titolare dell'attività produttiva o del custode della stessa, per cui tutti i subalterni sono urbanisticamente legati tra loro.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Il perito ha dichiarato che il compendio immobiliare non è soggetto a vincoli.

In ogni caso, gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Si evidenzia che l'esistenza di una porta sul lato est del laboratorio identificato al sub. 509 (Lotto 3), prospiciente sul sub 508, deve far ritenere sussistente una servitù ex art. 1062 c.c. gravante sul sub 508, a favore del sub. 509 (Lotto 3).

➤ **Spese e oneri condominiali**

Ex perizia, non risultano vincoli di natura condominiale.

➤ **Regime fiscale della vendita**

Si dà atto che, pur essendo la parte esecutata soggetto passivo I.V.A., la vendita sarà esente dall'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972. La vendita sarà, quindi, soggetta ad imposta di registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 25.09.2024, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

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

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

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

Si invitano gli interessati ad approfondire, con propri professionisti di fiducia, eventuali questioni legali e/o fiscali inerenti gli immobili oggetto di vendita.

**PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE Euro 190.000,00 =**

(diconsi euro centonovantamila/00)

**OFFERTA MINIMA Euro 142.500,00 =**

(diconsi euro centoquarantaduemilacinquecento/00)

**RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00 =**

(diconsi euro millecinquecento/00)

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

\* \* \*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.  
I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare.  
Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare entro 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 legale.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.  
In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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, a titolo meramente indicativo e non esaustivo, oneri per regolarizzazioni urbanistiche, per rilascio di certificati di agibilità, 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, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario al Custode, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, cpc come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.
- g) Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in merito all'eventuale assoggettamento ad I.V.A.
- h) 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.
- i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

La partecipazione alla vendita con modalità telematica implica l'esecuzione, da parte dell'offerente, di alcune operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte:

1. accesso a internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgareli 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.

La partecipazione alla vendita implica, in ogni caso:

- 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.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO**

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

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

**(1) in caso di offerente persona fisica:** cognome e nome, luogo e data di nascita, 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 cc, 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 legale.

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, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità.

**(2) in caso di offerente persona giuridica/ente:** denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri. Dovrà, quindi, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero una 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.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare, all'atto della presentazione dell'offerta:

- se si trovi 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 (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) in caso di aggiudicazione, a norma dell'art. 585 c.p.c.

**b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;**

**c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;**

**d) il numero o altro dato identificativo del lotto;**

**e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;**

**f) il referente della procedura;**

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

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

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

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

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

**l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;**

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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

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

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

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita Astalegale.net mediante accesso al sito internet astalegale.net, ovvero contattando il numero telefonico 02 800 300 11.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile aggiornato;
- se l'offerente è coniugato, dovrà essere allegata copia del certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile, con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/unione civile;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge/unito civilmente, nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, serve anche la traduzione asseverata in italiano del certificato di matrimonio/unione civile;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto

offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata da soggetto straniero, dovrà essere allegata la dichiarazione relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze e, se 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 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;
- se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- se l'offerente partecipa per conto di un ente non iscritto in Camera di Commercio, dovrà essere allegata copia dell'atto costitutivo e dello statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente straniero, dovrà essere allegato un documento ufficiale tradotto in lingua italiana attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione, anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- 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 dall'art. 587, comma 2, c.p.c.;
- autocertificazione con cui l'offerente dichiara che, in caso di aggiudicazione, intenda avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) ex art. 585 c.p.c.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso **Banca Passadore & C. S.p.A. - IBAN: IT 50 R 03332 11200 000002413770** intestato a "RGE 325/2024 TOSONI", con causale "Versamento cauzione Lotto 3" oppure "Versamento cauzione Lotto 4", con la precisazione che il numero di CRO (o TRN) dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del 16/02/2026, giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

**NOTA:** al fine di consentire l'accordo della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accordo delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'udienza per la vendita, come già sopra indicato). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accordo delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori 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, secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. n. 32/2015, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, ex art. 573 c.p.c., 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 art. 12, comma 4, DM 32/15).

Non sarà possibile, pertanto, avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del 16/02/2026, 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

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

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

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

**Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.**

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del Gestore della vendita telematica.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita.

La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.

Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale **www.spazioaste.it**.

Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore della Vendita, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzando le credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

**Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore della vendita telematica 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 dell'art. 571, comma 2, c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Qualora per l'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 e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4, del DM 32/15.

**Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona telematica, 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 Delegato abbia avviato la gara e, dunque, entro le ore 12:00 del giorno 24/02/2026.**

**EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per 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 (o nei periodi) del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime / prolungamento gara.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Si reputa, tuttavia, opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c.

Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

**Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.**

Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

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

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma primo, del 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, comma primo, del DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il Gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno 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 avviso di vendita.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, 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 e, in mancanza di domande di assegnazione, fisserà nuovo esperimento di vendita.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno **il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a **"RGE 325/2024 TOSONI"** al seguente **IBAN: IT 50 R 03332 11200 000002413770**.

Il bonifico, con **causale "versamento cauzione – Lotto 3" oppure "versamento cauzione – Lotto 4"** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditto 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 (o TRN) dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione **entro le ore 12:00 del 16/02/2026, giorno precedente la vendita, come sopra già indicato**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accreditto delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

**L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente 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**), con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Si precisa che l'anzidetto termine di 120 giorni non è soggetto alla sospensione feriale.

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 "**RGE 325/2024 TOSONI**".

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](http://www.tribunale.brescia.giustizia.it).

Anche in presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente al Professionista Delegato, con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, come sopra detto.

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

Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della Procedura.

Dei superiori versamenti effettuati dall'aggiudicatario, questi dovrà fornire attestazione al professionista delegato, trasmettendo copia delle relative contabili all'indirizzo di posta elettronica [avv.maurotosoni@gmail.com](mailto:avv.maurotosoni@gmail.com).

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22, D. Lgs. n. 231/2007, ex art. 585, IV comma, c.p.c. (modulo antiriciclaggio). Tale modulo, debitamente compilato e sottoscritto, dovrà essere consegnato dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla fotocopia della carta di identità in corso di validità, presso lo studio del professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, IV comma, c.p.c. (modulo antiriciclaggio), 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 dell'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 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

Le spese per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Tutte le attività che, ex artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il domicilio indicato, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, il relativo esame e l'eventuale gara tra gli offerenti.

### **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 contattando il Custode Giudiziario, Avv. Mauro Tosoni, ai seguenti recapiti: 030.8566240 – avv.maurotosoni@gmail.com.

In ogni caso, per la visita agli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

**Si precisa che le richieste dovranno pervenire entro e non oltre 20 giorni prima della data fissata per l'asta, ovvero entro il 28/01/2026.**

Si avvisa sin d'ora che, in caso di mancata partecipazione all'appuntamento fissato senza preventivo annullamento entro le 48 ore precedenti, il Custode si riserverà di inoltrare segnalazione agli organi della procedura, anche al fine di recuperare i costi e le spese di trasferta.

L'annullamento della visita dev'essere formulata per iscritto al custode all'indirizzo e-mail sopra riportato.

### **PUBBLICITA', INFORMAZIONI E ASSISTENZA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente

all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrono i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: **www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.**

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita **www.spazioaste.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, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Mauro Tosoni (030.8566240 – avv.maurotosoni@gmail.com).

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

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

Brescia, lì 28 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Mauro Tosoni