

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 236/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simonetta Bruno

Professionista Delegato: Avv. Chiara Rebaldi

Custode Giudiziario: Avv. Chiara Rebaldi

25100 Brescia – via Marsala n.40

Tel.0302140869 /03044586 – Fax 0303773700

Mail: avvchiarareboldi@gmail.com – Pec: chiara.reboldi@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 236/2024 RGE

II° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato Avv. Chiara Rebaldi

VISTA

l'ordinanza in data 02/04/2025, con la quale il Giudice dell'Esecuzione 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, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che a partire dalle ore 12:00 del giorno 08/04/2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 15/04/2026, 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 nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 07/04/2025** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per 1/1

in Comune di Leno (BS) Strada Provinciale 7

Trattasi, ex perizia, di n. 6 terreni individuati dal punto di vista catastale, così censiti:

Catasto Fabbricati - Sez. NCT Foglio 38

Particella 245, SEMINATIVO IRRIGUO, classe **2**, superficie **9.170** mq., reddito domenicale euro **80,51**, reddito agrario euro **89,98**;

Particella 246, SEMINATIVO IRRIGUO, classe **2**, superficie **6.500** mq., reddito domenicale euro **57,07**, reddito agrario euro **63,78**;

Particella 247, SEMINATIVO IRRIGUO, classe **2**, superficie **1.500** mq., reddito domenicale euro **13,17**, reddito agrario euro **14,72**;

Particella 249, SEMINATIVO IRRIGUO, classe **2**, superficie **350** mq., reddito domenicale euro **3,07**, reddito agrario euro **3,43**;

Particella 250, SEMINATIVO IRRIGUO, classe **2**, superficie **3.600** mq., reddito domenicale euro **31,61**, reddito agrario euro **35,33**;

Particella 251, SEMINATIVO IRRIGUO, classe **2**, superficie **900** mq., reddito domenicale euro **7,90**, reddito agrario euro **8,83**;

Il tutto così come pervenuto per atto di compravendita del 27.07.1979 nn.30305/19014 di repertorio del Notaio Gerolamo Calini, trascritto a Brescia in data 04.08.1979 ai nn.16817/12991, e per atto di scissione in data 08.09.2010 nn.16317/11090 di repertorio del Notaio Giammatteo Rizzonelli di Brescia, trascritto in data 13.09.2010 ai nn.38268/22136.

Trattasi di sei terreni confinanti collocati nella zona a sud del centro storico di Leno ai quali si accede direttamente dalla strada provinciale 7, non lontano dai principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi del paese e collocati in posizione strategica, in quanto situati in prossimità del

Casello Autostradale di A21 (a soli 6 km dal casello autostradale di Manerbio) e vicino alla Provinciale 668 raggiungibile in pochi minuti.

L'intero lotto è identificato dal Pgt parte come "Ambito di Trasformazione" denominato "F" e parte come Zona ambientale di Salvaguardia ed ha una superficie utile totale pari a 22.020 mq. circa (la consistenza è stata desunta dalle rispettive visure catastali).

Confini come da planimetria catastale. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

In merito ai titoli autorizzativi il Ctu dichiara che dall'accesso agli atti non risultano autorizzazioni edilizie in corso tranne una Convenzione Edilizia n.78661 rep. Notaio Rinaldo Arici del 19.05.1994 e relativo Piano Attuativo con validità di 10 anni dalla sottoscrizione, quindi ormai scaduti.

Per quanto concerne la situazione urbanistica il Ctu dichiara che dall'accesso agli atti risulta un Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Entrata n.2024/0019225 del 06.09./2024, Prot. n.0019861/2024 Pratica n.2024/00056 del 12.09.2024, validità 1 anno dalla data del rilascio.

Dall'analisi del CDU, i terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare ricadono parte in Zona Ambientale di Salvaguardia e parte nell' "Ambito di Trasformazione" denominato "F" a completamento dell'area commerciale esistente limitrofa. L'Ambito "F" è ampio e comprende anche terreni di altre proprietà. Per sfruttarne le potenzialità edificatorie, l'area dovrà essere oggetto di un Piano Attuativo con vocazione funzionale commerciale, terziario o di servizio e di una convenzione tra i vari soggetti attuatori coinvolti. Le Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT, aggiornate a seguito della Variante del 2018, definiscono al Capo 3 gli ambiti di trasformazione, i criteri per la pianificazione attuativa e gli indici urbanistici edilizi per definire la capacità edificatoria, perequazioni, compensazioni e standard.

I terreni in oggetto all'atto del sopralluogo del Ctu risultavano coltivati coerentemente con la destinazione d'uso e la qualità catastale assegnata di seminativi irrigui e alla data della valutazione risultavano liberi non essendo stati reperiti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Il Ctu riporta poi come l'Esecutato riferisca che è stata realizzata una tubazione di gas metano a circa 1 metro di profondità, che partendo dalla cabina di decompressione del gas metano sita nella particella 102 del foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) e attraversando i terreni oggetto della presente esecuzione, fornisce l'edificio sito sulla particella 33 foglio 38 (Catasto Terreni Comune di Leno) di altra proprietà. Si sottolinea però che nessuna servitù di passaggio è stata segnalata negli atti né trascritta nelle provenienze.

Il Ctu ha dichiarato la compatibilità della destinazione d'uso dei beni con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto e la regolarità edilizio - urbanistica dei beni.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE: Euro 335.775,00

OFFERTA MINIMA: Euro 251.831,00

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

Termine ultimo per il deposito dell'offerta telematica: ore 12.00 del giorno 7 Aprile 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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 12.00 del giorno 7 Aprile 2026, se inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura di cui sopra e con le modalità di seguito indicate.

Si richiamano integralmente la perizia del 24/10/2024 redatta dall'esperto incaricato Arch. Silvia Lorenzini.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del come da documentazione ex art. 567 c.p.c. del 29.04.2024 depositata nel fascicolo della procedura. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.
Occorrendo, si avverte e si precisa che ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

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

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia del 24/10/2024.

CONDIZIONI 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 e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, personalmente o a mezzo di procuratore legale (ovvero avvocato) anche a norma dell'art. 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 entro i tre giorni

successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 24/10/2024 redatta dallo stimatore Arch. Silvia Lorenzini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si rinvia per tutto quanto non indicato nel presente avviso di vendita), depositata nel fascicolo della procedura presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e pubblicata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net che potranno essere consultati dall'offerente.

c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano integralmente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, se ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, D.P.R. 380/2001 e 40 quinto e sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, senza oneri di spesa a carico della procedura.

d) Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo e non a misura, 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, al D.P.R. n. 380/2001 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., con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, quote condominiali se dovute come per legge nonché nel loro attuale stato di occupazione; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e 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, in applicazione della norma vigente *ratione temporis*, 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 30 (trenta) giorni dal detto versamento; le spese saranno a carico della procedura.

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

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

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 anche 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”.

Al fine di scongiurare 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 (artt. 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 dovranno, a **pena di inammissibilità**, essere sottoscritte con firma digitale (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) e depositate con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione) entro le ore 12.00 del giorno 7 aprile 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, mediante 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).

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto nell'art. 571, comma 3, c.p.c., e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail; 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 regime di 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.

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 da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un soggetto incapace, interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità.

In caso di offerente persona giuridica/ente nell'offerta dovranno essere indicati: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante munito dei necessari poteri (comprovati con idonea documentazione come di seguito indicato).

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o da quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

- 2.l'indicazione dell'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 e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; 6.l'indicazione del professionista delegato alla procedura (referente);
- 7.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8.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;
- 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, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- 11.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 11;
- 13.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 medesimo regolamento;
- 14.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
15. ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti in forma di documento informatico (file pdf o pdf.p7m):

- copia del documento d'identità non scaduto e copia del codice fiscale del soggetto offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile aggiornato;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità non scaduto e copia del codice fiscale del coniuge nonché 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 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 del Giudice tutelare;

- 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, ente o persona giuridica, copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri di chi ha sottoscritto l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera da cui risulti l'attribuzione dei detti poteri; in caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

per le società straniere è necessario presentare 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;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile 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 è straniero dovranno essere allegati:

copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;

copia del permesso di soggiorno in corso di validità, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale, dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i.

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, acceso presso la Banca Popolare di Sondrio, intestato a: **“PROC. ES. IMM. N. 236/2024 R.G.E. TRIB. DI BRESCIA” IBAN IT25N0569611200000017197X25.**

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.

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

E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza come sopra indicato.

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", 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.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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 utilizzata per trasmettere l'offerta, oppure sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere 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).

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

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c. Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore se l'offerta sarà ritenuta valida.** In caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione qualora non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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; 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. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 8 aprile 2026 al 15 aprile 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 (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 professionista 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 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.

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, si procederà alla fissazione di nuovo esperimento di vendita.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario, sul conto corrente accesso presso la Banca Popolare di Sondrio, intestato a:

**“PROC. ES. IMM. N. 236/2024 R.G.E. TRIB. DI BRESCIA” IBAN
IT25N0569611200000017197X25**

il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni (termine NON soggetto a sospensione feriale) dall'aggiudicazione; 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 settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine improrogabile sopra previsto per il versamento del prezzo stesso. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.

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 a titolo di multa. 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.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale all’emissione del decreto di trasferimento ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall’Istituto di Credito mutuante (anche mediante assegno circolare non trasferibile) ed intestato a:

**“PROC. ES. IMM. N. 236/2024 R.G.E. TRIB. DI BRESCIA” IBAN
IT25N0569611200000017197X25**

È data possibilità ai partecipanti all’asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l’ABI, per una somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del 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.

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 disguidi 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.

Ove l’aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell’art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n.385, versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al relativo complessivo credito (capitale, accessori e spese - sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo.

Nel caso in cui l’importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l’aggiudicatario, entro lo stesso termine, dovrà versare l’eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra precisato.

Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell’aggiudicatario, quest’ultimo dovrà versare il saldo alla Procedura, sempre nel termine indicato o nel termine massimo di 120 giorni, e sempre a mezzo bonifico bancario come sopra detto. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l’aggiudicatario dovrà fornire attestazione al

professionista delegato all'indirizzo avvchiarareboldi@gmail.com, consegnando copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento.

*** *** ***

VISITA DEL LOTTO

La richiesta di visita dell'immobile, da effettuarsi mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione “prenota visita immobile”, dovrà pervenire entro e non oltre il termine di dieci giorni antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre tale termine.

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti il giorno previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.

La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail avvchiarareboldi@gmail.com

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione, con:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie del compendio immobiliare pignorato e, ove ne ricorrono i presupposti, del Virtual Tour 360°, sul sito internet www.asteannunci.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie del compendio immobiliare pignorato, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore della vendita, per EDICOM all'indirizzo mail info.brescia@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it oppure al numero 041.5369911.

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.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del professionista delegato: tel. 030.2140869 /03044586 e-mail avvchiarareboldi@gmail.com e collegandosi al sito www.avdelbrescia.it

Brescia, 16.01.2026

Il Professionista Delegato Avv. Chiara Rebaldi