

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 114/2024**

***Giudice dell'Esecuzione: Dott. Canali Gianluigi***

***Professionista Delegato: Avv. Sonia Pezzana***

***Custode Giudiziario: Avv. Sonia Pezzana***

***25125 Brescia – via San Zeno n. 116***

***Tel. 338 721 33 33***

***Mail: sonia.pezzana@gmail.com – Pec: sonia.pezzana@brescia.pecavvocati.it***

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 114/2024 RGE**

**II° ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Gestore della vendita: Astalegale.net**

**Portale del gestore: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Il Professionista delegato Avv. Sonia Pezzana

**VISTA**

l'ordinanza in data 30 ottobre 2024, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliari 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 18/03/2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 25/03/2026**, 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.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio sito in Brescia, alla via San Zeno n. 116 .

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 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 17/03/2026** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

*Piena proprietà (1/1)*

#### ➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Gianico (Bs)

Indirizzo Via Tezze n. 5 – piano secondo

Tipologia del bene: residenziale - abitazione

#### **Dati Catastali**

*In Comune di Gianico (Bs), censito nel Catasto Fabbricati, sezione urbana, NCT foglio 3;*

- **Appartamento:** *Mappale 1962 sub. 10 – Via Tezze n. 5 piano secondo, Cat A/3 classe 2 consistenza 3 vani, superficie catastale totale 69 mq e al netto delle aree scoperte 65 mq Rendita euro 127,05; L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: vano scala comune con al piano terra atrio comune; corte e area di parcheggio/manovra comune (mapp. 1962 sub. 11);*
- **Autorimessa:** *Mappale 1962 sub. 2 – Via Tezze n. 5 al piano terra - Cat C/6 classe 3, superficie catastale totale 14 mq, Rendita euro 31,81; L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: corte e area parcheggio/manovra comune (mapp. 1962 sub. 11);*

#### ➤ **Diritti oggetto di vendita**

*Piena proprietà (1/1)*

#### ➤ **Descrizione degli immobili – difformità catastali e urbanistiche**

Lotto costituito da:

***un alloggio, situato al piano secondo (ricavato da un sottotetto) e da un'autorimessa situata al piano terra, di una villetta singola con area pertinenziale.***

*La villetta consta di un altro alloggio al piano primo e di locali accessori al piano terra quest'ultimi, **non coinvolti nella procedura esecutiva e non facenti parte del presente avviso di vendita.***

*L'alloggio è situato a piano secondo di una modesta costruzione a tre livelli (compreso il piano terra) di fattura non recente ma discretamente mantenuto, realizzato verosimilmente nei primi anni 70, in area esterna al centro abitato di Gianico e più precisamente collocata a nord del torrente "Re" poco a valle della località "Miele" in zona meglio conosciuta come località "Tezze". La zona è viabilisticamente ben servita da strada intercomunale che collega la località, oltre che al capoluogo, alla frazioni di Pellalepre e Fucine di Darfo Boario Terme.*

*Le principali attività pubbliche, terziarie e di servizio sono collegate nel vicino capoluogo del Comune.*

*Come meglio rappresentato nella planimetria allegata, l'unità occupa una superficie lorda (comprensiva di terrazzo) di circa 65 mq; è organizzata su un unico livello, al piano secondo o sottotetto con altezze utili che variano in relazione alla conformazione della copertura inclinata ma sempre superiori al minimo abitabile. L'unità è classificata in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) e consta di un ampio monolocale (circa mq 43 lordi), bagno molto ampio (17*

mq) lordi che è però privo di antibagno di cui si tratterà più oltre e un locale sottotetto non abitabile, ma agibile ed utilizzabile per la porzione la cui altezza supera i mt. 1,50 e rilevata in circa 17 mq. Lordi, oltre ad un terrazzo (circa 15 mq.) situata sul lato sud.; in contiguità al bagno e direttamente accessibile da questo è presente un ulteriore piccolo vano sottotetto (circa mq 4) con altezza minima di mt. 0,90 e massima di mt. 1,60 e quindi inabitabile, di fatto inagibile e pertanto non influente ai fini della valutazione.

Per quanto sia possibile riscontrare a vista, l'edificio, le cui strutture verticali sono in muratura con solai in laterocemento, si presenta in discreto stato di conservazione. Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in laminato di parquet nel monolocale e piastrelle in bagno e sul terrazzo: i due ripostigli sono finiti al rustico, mancano intonaci, pavimenti e l'orditura in legno dell'intradosso del tetto è a vista.

L'intradosso della copertura inclinata nella zona abitata lascia in vista la struttura primaria in legno mentre il soffitto appare finito con materiale coibente di buona qualità, intonaci al civile, serramenti in legno di qualità media. Il riscaldamento è ottenuto con stufa a pellets, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato con caldaia alimentata a gas metano di rete collocata al piano inferiore.

➤ **Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**

Quanto alla conformità catastale con lo stato di fatto, si attesta che le planimetrie catastali rappresentano complessivamente la consistenza reale dei beni con le seguenti eccezioni:

quanto alla planimetria catastale relativa all'alloggio mapp. 1962/10 si riscontra l'assenza della divisoria indicata tra il bagno ed il disimpegno che adduce al vano sottotetto al quale attualmente si accede invece direttamente dal bagno; parimenti non sono fisicamente presenti le divisorie indicate allo sbarco sul pianerottolo del vano scala e quella che separa il disimpegno di accesso al terrazzo in lato sud dal locale sottotetto non abitabile. Infine l'altezza massima rilevata è di mt. 3,20 in luogo di 3,00 mt. Indicati sulla planimetria.

Quanto invece alla planimetria catastale relativa all'autorimessa mapp. 1962/2 si riscontra un'altezza media di mt. 2,20 in luogo di mt. 2,10 indicati. Le modeste variazioni riscontrate rientrano nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis D.P.R. 380-2001.

Tuttavia l'assegnatario dovrà, al fine di rendere conforme alle vigenti disposizioni igienico sanitarie l'unità residenziale, realizzare la divisoria che determina la formazione dell'antibagno/disimpegno di accesso al sottotetto. Sarà poi necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali per adeguarle allo stato di fatto effettivamente riscontrato.

Il complesso delle operazioni necessarie per conformizzare l'unità alle vigenti disposizioni normative si può stimare in **euro 1.000,00** per realizzare la divisoria tra bagno e disimpegno, compresa porta di accesso e oneri fiscali complementari; **euro 800,00** per onorari professionali, spese e diritti erariali relativi all'aggiornamento delle planimetrie catastali. In totale per la regolarizzazione fiscale ed igienica dell'unità si stimano costi per **euro 1.800,00**.

Per gli immobili di cui al presente bando di vendita risultano impagati **euro 971,73** per tassa rifiuti (TARI).

**Si precisa che i costi suddetti sono stati calcolati alla data del deposito della perizia e cioè 5 agosto 2024, pertanto gli stessi sono solo indicativi e devono essere aggiornati.**

Il fabbricato è complessivamente organizzato su tre livelli, compreso un piano terra che ospita locali accessori (ripostigli, cantine, autrimesse), mentre ai piani superiori sono censite in totale

n. 2 unità immobiliari destinate a residenza di cui una, al piano secondo, oggetto della presente.

Per quanto si è potuto apprendere dal soggetto esecutato, la gestione delle spese e oneri comuni viene effettuata dai proprietari delle unità imm.ri in relazione alla proporzione delle proprietà, ma senza formalizzazione di metodo o merito e ciò anche per quanto riguarda la produzione centralizzata e consumo di acqua calda sanitaria. Non sono riscontrabili limitazioni di alcun genere all'utilizzo delle unità imm.ri oggetto del presente bando. Gli immobili pignorati sono liberamente utilizzabili, sono correttamente dichiarati, sono collocati in zona urbanistica compatibile con l'uso che viene fatto degli stessi e non risultano vincoli o limitazioni al loro utilizzo. Per le suddette ragioni non è possibile dare risposta certa al quesito posto che non esiste amministrazione condominiale e non si conosce l'entità della spesa correttamente attribuibile alle unità trattate che comunque riguarderà la quota parte di costo per energia elettrica per le parti comuni, quota parte di costo per servizi idrico e rifiuti e spese ordinarie per pulizia scale e manutenzione ordinarie. Molto approssimativamente può essere stimato un onere totale di **circa 500,00 euro/annui**. Assicura infine il proprietario non essere state deliberate ad oggi spese straordinarie e l'inesistenza di cause in corso attive o passive di cui il condominio o le unità trattate siano parte.

➤ **Regolarità edilizia e urbanistica**

Le pratiche edilizie che hanno una qualche attinenza con le unità imm.ri staggite sono le seguenti:

Anno 1972 – P.E. n. 57; licenza edilizia n. 17 del 24-06-1972, autorizzazione per la costruzione del fabbricato originario completo di certificazione di abitabilità;

Anno 1982 – P.E. n. 387; C.E. n. 23/82 del per realizzazione terrazzo;

Anno 1986 – P.E. n. 793/86; C.E. n. 43/86 Condono edilizio per sanatoria autorimessa completo di certificazione di agibilità;

Anno 2015 – P.E. N. 20/2015; D.I.A. Per modifiche interne al P.I.;

Anno 2015 – P.E. n. 39/2015; PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 05/15 del 11/12/2015 per opere interne e recupero sottotetto ai fini abitativi; relativamente a questa posizione non è stato possibile reperire la certificazione di abitabilità;

L'analisi dei provvedimenti ricevuti consente di concludere che, al netto della pratica edilizia relativa all'unità residenziale del piano primo (20/2015), non coinvolta nella presente procedura, i provvedimenti amm.vi reperiti sono variamente relativi alle vicende edilizie che hanno riguardato le due unità imm.ri oggetto della presente e cioè: Autorimessa Mapp. 1962/2 e abitazione al piano sottotetto mapp. 1962/10.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è compatibile con la classificazione urbanistica della zona. La situazione di fatto riscontrata è, quanto alle sue consistenze dimensionali complessive, sostanzialmente coerente con gli allegati grafici reperiti, salvo alcune modeste differenze tra le opere assentite e quelle realizzate.

Parimenti la situazione catastale non rappresenta esattamente lo stato di fatto in quanto per l'autorimessa la planimetria in atti indica un'altezza di mt. 2,10 in luogo dei mt. 2.20; mentre per l'unità residenziale si riscontrano alcune modeste differenze sia nella indicazione delle latezze utili che nella distribuzione delle superfici concorrente alla definizione dell'unità imm.re.

Quanto all'autorimessa (mapp. 1962/2) si è accertata una maggiore altezza media utile di circa 10 cm che esprime una differenza contenuta nelle tolleranze definite dalla recente L. 105/2024, pertanto si può considerare conforme sotto il profilo amministrativo fatta salva la necessità di adeguare la planimetria catastale con indicazione della corretta altezza media riscontrata.

Quanto invece all'unità imm.re residenziale (mapp. 1962/10) le differenze riscontrate e meglio illustrate nei grafici sono relative alle altezze, che sono state accertate maggiori di quelle

*assentite per circa 20 cm in colmo e per circa 10 cm in gronda lato est; e per la distribuzione delle superfici che sono parzialmente diverse rispetto a quelle indicate nei grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria n. 05/15 dell'11/12/2015 per opere interne e recupero sottotetto ai fini abitativi. Va tuttavia soggiunto che la diversa altezza è contenuta nella tolleranza prevista dal c. 1 bis dell'art. 34 bis D.P.R 380/2001;*

*Così come la la distribuzione diversa delle superfici è coerente con il dispositivo del successivi comma 2 dello stesso D.P.R. e quindi assentibile salvo per quanto attiene la mancata realizzazione della divisoria tra bagno e disimpegno che, per ragioni di ordine igienico sanitario dovrà essere realizzata con semplice comunicazione al comune di esecuzione dell'intervento in regime di edilizia libera. Non sono presenti difformità suscettibili di sanatoria.*

*Non è stato possibile reperire presso il Comune la dichiarazione di fine lavori per l'immobile trattato in quanto non materialmente esistente oppure non rinvenuta dall'Ufficio.*

➤ **Provenienza**

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di atto pubblico di divisione immobiliare Notaio Chiara Forino in data 22-02-2016, trascritto a Breno il 26-02-2016 e registrato a Brescia, Agenzia Entrate Ufficio Brescia 2 il 26-03-2016.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

*Come indicato in perizia e come comunicato dal Custode Giudiziario, gli immobili risultano occupati dall'esecutato;*

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 18 giugno 2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura esecutiva con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta in Breno in data 26-02-2016 Notaio Forino Chiara ai n.ri 908/122;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 28-03-2024 ai n.ri 1894 del registro generale e n.ri 1549 del Registro particolare;

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 18 giugno 2024, 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.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate non è tenuto a costituirsi e non è costituito in condominio.

**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.

## PREZZO DI VENDITA

**PREZZO BASE Euro 28.800,00= (ventottomilaottocento,00)**

**OFFERTA MINIMA Euro 21.600,00= (ventunmilaseicento,00)**

(L'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

**RILANCIO MINIMO Euro 500,00= (cinquecento,00)**

(Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

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

**IBAN: IT 26 J056 96 112 000 000 17043 X 65**

**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**

\* \* \*

## 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 e gli altri soggetti cui è fatto divieto per legge, **personalmente** o a mezzo di **procuratore legale** (avvocato iscritto in albo professionale) anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi alla chiusura della gara il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 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 al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, in-



dennità 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 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 28.2.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa 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.
- h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
- i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

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

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile 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;

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

Si informa che il processo di inserimento dell'Offerta Telematica non può essere interrotto né salvato, pertanto, si consiglia all'atto della compilazione del "Modulo web" di avere già provveduto al versamento della cauzione, di essere in possesso di tutti gli estremi da indicare nell'istanza e di avere disponibili in formato elettronico tutti i documenti da allegare.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita all'indirizzo pec comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle vendite Pubbliche.

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

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravii 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.

- Se il soggetto offerente risiede 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 analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015, 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.

- 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.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

(2) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc, munito di procura.

L'offerente deve altresì dichiarare:

- la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'art. 582 c.p.c, in mancanza, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Brescia;

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di prima casa o altre agevolazioni;

- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva prevista dall'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 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;
- l) Il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, (prestando attenzione al fatto che l'aggiudicazione, in assenza di gara potrebbe avvenire il giorno stesso fissato per l'apertura delle buste);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) di 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**.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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 all'indirizzo [mail garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) - oppure contattare il numero tel. 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 non scaduto 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 in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del **permesso di soggiorno in corso di validità**;

- se l'offerente è straniero e il matrimonio è contratto all'estero, è necessario produrre l'atto di **matrimonio con traduzione asseverata in lingua italiana**: l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato civile del comune di riferimento in Italia, con successiva emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune stesso. Servono inoltre la **dichiarazione dell'offerente relativa alla cittadinanza**, ovvero eventuali plurime cittadinanze, **la fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale**;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente 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, se necessita, **l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri**. Nel caso in cui l'offerta venga presentata da ente non iscritto alla Camera di Commercio, è necessario depositare la copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e rappresentanza.
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la **copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della **procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la **copia dei documenti necessari** per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- **idonea documentazione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- **eventuale richiesta di agevolazioni fiscali** stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it) e se applicabile alla presente vendita;
- **documentazione attestante il pagamento del bollo** (formato xml) l'offerta può essere presentata anche senza bollo, ma in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni;
- **l'espressa dichiarazione** di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e di aver preso visione della relazione tecnica di stima e della descrizione dei beni in essa contenuti dispensando la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) assumendosi direttamente tali incombenze;
- **eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo** in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

#### **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 della Banca Popolare di Sondrio intestato a

**"Proc. Es. Imm. 114/2024 - LOTTO unico "** al seguente

**IBAN: IT 26 J056 96 112 000 000 17043 X 65**

**Causale: versamento cauzione – lotto unico**

**con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 12,00 del 17 marzo 2026;**

Tale bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantisca 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 antecedente la vendita e cioè entro le ore 12,00 del 17 marzo 2026** come sopra già indicato.

**NOTA:** al fine di consentire l'accredito 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 mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a euro 16) 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 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.**

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 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 giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di 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 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 di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

### **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, 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 **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo 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'acquisito 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.garavirtuale.it](http://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 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, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 25/03/2026.**

**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 dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (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 nell'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 for-

mulata 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 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando;

### **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 Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

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

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

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 intestato a **"Proc. Es. RGE 114/2024 Tribunale di Brescia"**.

E' prevista la possibilità agli 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)

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con

bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 cpc**, 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 cpc.

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.

### **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, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Avv. Sonia Pezzana , con studio in via San Zeno n. 116 a Brescia tel. 338 721 33 33; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile" che dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 10 giorni antecedente la data fissata per il deposito delle offerte e precisando che non verranno prese in considerazione le richieste per visite pervenute oltre detto termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orari d'ufficio. La disdetta della richiesta di visita deve essere comunicata al custode entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita.

La partecipazione alla vendita implica:

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

### **PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (ASTALEGALE.NET SPA)

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 338 721 33 33 – email: [sonia.pezzana@gmail.com](mailto:sonia.pezzana@gmail.com) e sul sito [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it)

Brescia, lì 20 gennaio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Sonia Pezzana