

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA r.g.es.imm. 83 /2024**  
***Giudice dell'Esecuzione: Dott. Luca PERILLI***  
***Professionista Delegato: avv. Mara OMORETTI PEZZOTTI***  
***Custode Giudiziario: avv. Mara OMORETTI PEZZOTTI***  
25038 Rovato (BS) – via Rimembranze n. 3  
Tel. 030 77 22 727 e-mail: maraop@libero.it  
pec: mara.omorettipezzotti@brescia.pecavvocati.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 83 / 2024 r.g. esec.imm.,**  
**I° ESPERIMENTO DI VENDITA**

GESTORE DELLA VENDITA: ASTALEGAL.NET  
PORTALE DEL GESTORE: www.spazioaste.it

Il Professionista Delegato avv. Mara Omoretti Pezzotti  
**VISTA**

l'ordinanza in data 24 giugno 2025 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 08 aprile 2026** e fino alle ore **12.00 del giorno 15 aprile 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 Rovato (BS) alla via Rimembranze n. 3.

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), 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 aprile 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

#### ➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune di Brescia  
via Leonardo da Vinci n. 20  
Tipologia del bene: immobile residenziale con cortile esclusivo e posto auto

#### ➤ **Dati Catastali**

Catasto Fabbricati Sezione NCT, Foglio 90, mappale 12, sub 597 (appartamento), p.T, cat. A/2, consistenza 3,5 vani.

#### ➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà.

#### ➤ **Descrizione degli immobili**

Appartamento monolocale al piano terra composto da: ingresso/disimpegno, angolo cottura, soggiorno con soppalco adibito a camera da letto e guardaroba, disimpegno, bagno, cortile esterno con posto auto. In particolare: al piano terra ingresso con accesso da vano scala comune, soggiorno soppalcato, antibagno/bagno, angolo cottura con accesso diretto al cortile esclusivo ed al posto auto, da quest'ultimo si accede alla cantina (sottoscala). Al piano ammezzato: soppalco adibito a camera da letto e guardaroba.

L'immobile si trova al piano terra di un condominio di quattro piani fuori terra.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita Notaio Paola Esposito di Brescia in data 26 maggio 2016, rep. n. 47425 racc. n. 19738 trascritto a Brescia il giorno 01 giugno 2016 al n. 21655 registro generale e n. 13340 registro particolare e registrato all'Ufficio delle Entrate Brescia 2 il 31 maggio 2016 al n. 22654 serie IT. Oltre al diritto proporzionale alle parti comuni come da atto di provenienza.

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

L'immobile risulta libero.

All'atto dell'accesso da parte del perito estimatore l'immobile risultava locato, nelle more il conduttore ha rilasciato l'immobile.

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

Come emerge dall'elaborato peritale il perito dichiara "la regolarità edilizio-urbanistica della porzione di fabbricato della presente e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati".

Il perito rileva alcune parziali difformità che non costituiscono violazioni edilizie e che per la migliore individuazione delle quali si rimanda alla perizia (pagine 20 e 21).

#### ➤ **Situazione catastale**

Come emerge dall'elaborato peritale il perito dichiara "la regolarità catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile".

Il perito rileva alcune incongruenze grafiche che non pregiudicano la Conformità Catastale globale e che per la migliore individuazione delle quale si rimanda alla perizia (pagine 24 e 25).

#### ➤ **Integrazione elaborato peritale di accertamento danni**

Successivamente al sopralluogo dell'esperto estimatore si sono verificati danni all'interno dell'immobile conseguenti a reflusso di acqua dalla rete fognaria.

Il perito estimatore, eseguendo ulteriore sopralluogo, ha ritenuto che i danni verificatisi non comportino un deprezzamento dell'immobile ed ha concluso che "A sunto di quanto sopradetto, si conclude che i danni subiti dall'immobile oggetto di procedura esecutiva n. 83/2024, riguardano le finiture, non si rilevano danni funzionali o strutturali sull'immobile" dichiarando che "Nel caso si volessero ripristinare le finiture a nuovo, i costi stimati sono di circa € 1.844,50". Il tutto come meglio indicato nella integrazione ed aggiornamento del perito estimatore (pagine 4 e 6).

#### ➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Brescia ai nn. 21656/3666 del 01.06.2016 a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – società cooperativa.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 04.11.2016 ai nn. 43480/7735 a favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per azioni.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 06.06.2017 ai nn. 24851/3905 a favore di Banca Popolare di Sondrio Coc. Coop per azioni.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 13.03.2024 ai nn. 10852/7676 a favore della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – società cooperativa.

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

#### ➤ **Spese e oneri condominiali**

Il perito estimatore dichiara che:

- "gestione ordinaria senza spese di proprietà per l'unità: circa 1750,00 ma possono variare a seconda dei consumi individuali di riscaldamento";
- "risultano scadute rate pari ad euro 5.809,27", (pagina 29).

Alla data del 02 gennaio 2026 le rate condominiali scadute ammontano ad euro 11.165,81.

Si ricorda che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

I bene viene trasferito con diritto proporzionale alle parti comuni come da atto di provenienza.

#### ➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

\*\*\*

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 19 marzo 2024, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

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

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

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti ed alla successiva integrazione a cui si rinvia per una migliore identificazione, entrambi gli elaborati sono da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti.

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 245.600,00=.**

**OFFERTA MINIMA Euro 184.200,00=.**

**RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00**

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

\*\*\*

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

#### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore. Personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, mediante procura alle liti ex art. 83 c.p.c.. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato in originale. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia (e successiva integrazione) redatta dallo stimatore, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

- 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, 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 da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
  - 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.
  - j) Ogni onere fiscale, anche arretrato, derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Sono a carico dell'aggiudicatario:** le imposte e le tasse dovute sull'atto di trasferimento (imposta di registro o iva; l'imposta ipotecaria e catastale, l'imposta di bollo e la tassa sul decreto di trasferimento, diritti di conservatoria); parte dei compensi spettanti al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidati dal Giudice dell'Esecuzione. **Sono a carico della procedura:** imposta ipotecaria di cancellazione dei pignoramenti, delle ipoteche, i diritti di conservatoria; parte dei compensi del delegato per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

### **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 divulgareli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

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

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

Se l'offerta è formulata da più persone, anche se tra loro coniugate e/o unite civilmente, deve essere accompagnata da procura rilasciata per atto pubblico notarile in favore del soggetto che ha facoltà di formulare eventuali offerte in aumento con l'indicazione specifica del potere di eseguire rilanci illimitati e/o indicarne i limiti.

(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 come risultanti dalla documentazione che verrà infra meglio indicata (vedasi "ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA") e che dovrà essere allegata a pena di inammissibilità dell'offerta.

Per le società straniere è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana (con traduzione giurata-asseverata), attestante la registrazione della società presso i pubblici uffici dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione.

**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'offerente deve altresì indicare:

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscale;
- se intende fruire della tassazione prezzo-valore;
- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c. munito di procura alle liti ex art. 83 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 che deve corrispondere a quello dell'offerente;
- k)** le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; l'aggiudicatario deve indicare il **termine** entro cui intende corrispondere il versamento del saldo-prezzo; tale termine deve essere contenuto entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione pena l'esclusione della stessa offerta;
- l)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; la casella di posta elettronica deve essere intestata all'offerente, in caso di divergenza tra offerente ed intestatario della casella di posta elettronica l'offerta sarà esclusa;
- m)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n)** ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

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

- **L'offerta d'acquisto sarà inefficace:** - se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso; - se perverrà non seguendo le modalità indicate nel presente avviso; - se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; - se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

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 ASTALEGAL.NET al sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

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

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente, **A PENA DI INAMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA**, i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Oferente persona fisica:
  - fotocopia fronte/retro del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale o tessera sanitaria dell'offerente in corso di validità;
  - certificato di stato civile aggiornato a non oltre venti giorni dal deposito dell'offerta;
  - se l'offerente è coniugato o unito civilmente in *regime di comunione legale* dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia fronte/retro del documento di identità non scaduto e 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 aggiornato a non oltre venti giorni dalla presentazione dell'offerta, inoltre, nel caso si voglia escludere il bene aggiudicato dalla comuniione legale, deve essere allegata dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; l'atto di esclusione deve comunque 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 comuniione legale;
  - se l'offerente è coniugato o unito civilmente in *regime di separazione dei bene* deve essere allegato il certificato di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale scelto, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio aggiornato a non oltre venti giorni dalla presentazione dell'offerta;

- se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero, serve anche la traduzione giurata in italiano del certificato di matrimonio;
  - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia autentica della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché carta di identità in corso di validità e tessera sanitaria sia del minore/interdetto/inabilitato/amministrato che del tutore/curatore/amministratore di sostegno;
  - 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 il permesso di soggiorno è scaduto ed in corso di rinnovo, a pena di esclusione dell'offerta, deve essere allegata la ricevuta postale di invio della domanda di rinnovo e il documento con la data di convocazione in Questura;
  - Offerente persona giuridica:
  - fotocopia fronte/retro del documento di identità non scaduto e del codice fiscale o tessera sanitaria dell'offerente;
  - visura camerale ovvero il certificato del registro delle imprese (aggiornati a non più di 10 giorni), inoltre lo statuto o l'atto costitutivo da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta; ovvero la procura in copia autentica notarile o l'atto di nomina in copia autentica notarile che giustifichino i poteri dell'offerente; ovvero il verbale di delibera dell'organo competente (consiglio di amministrazione o assemblea) in estratto autentico notarile ove fosse richiesta una delibera autorizzativa; in ogni caso l'atto che conferisce i poteri all'offerente deve contenere espressamente che tale potere comprende quello di eseguire rilanci illimitati e/o indicarne i limiti.
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia 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; la procura deve espressamente conferire all'offerente il potere di eseguire rilanci illimitati e/o indicarne i limiti.
  - 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.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca POPOLARE DI SONDRIO IBAN IT46A0569611200000031103X60 intestato a “**Procedura Esecutiva Imm. N. 83/2024 Tribunale Brescia**”, con causale: **“Versamento cauzione”**, con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza, a pena di inammissibilità dell'offerta.
- La cauzione deve pervenire dall'offerente a pena di inammissibilità dell'offerta, non è ammesso il versamento della cauzione da parte di un terzo.

**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.

### **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.** Per tale motivo in caso di divergenza tra offerente e intestatario della casella di posta elettronica l'offerta verrà esclusa.

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

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

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui

all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il Giudice 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](http://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.

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.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamento di orari legati al protrarsi dell'apertura delle buste o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

**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 comunicati 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 formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base

d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate 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 pec 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente 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 saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone che, 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, in mancanza di domande di assegnazione fisserà nuovo esperimento di vendita.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato a "**Procedura Esecutiva Imm. N. 83/2024 Tribunale Brescia**" al seguente IBAN IT46A0569611200000031103X60 Banca Popolare di Sondrio.

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditto 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 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 già indicato.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine che lo stesso ha indicato nell'offerta; tale termine non può essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione; in caso di mancata indicazione di termine per il versamento del saldo prezzo, questo sarà di 120 dalla data di aggiudicazione (il termine non 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 o bonifico bancario istantaneo intestato a "**Procedura Esecutiva Imm. N. 83/2024 Tribunale 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 precedente 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.

Una volta avvenuta l'aggiudicazione verrà assegnato all'aggiudicatario un termine per il versamento del fondo spese di aggiudicazione (imposte, tasse e compensi professionista delegato) che dovrà essere versato a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

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

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

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando il Custode Giudiziario e Professionista Delegato avv. Mara Omoretti Pezzotti, ai recapiti indicati in calce ovvero tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: pubblicazione su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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 Custode Giudiziario e Professionista Delegato avv. Mara Omoretti Pezzotti tel. 030 77 22 727 – email: [maraop@libero.it](mailto:maraop@libero.it) e sul sito [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it)

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

Rovato, lì 23 gennaio 2026

Il Professionista Delegato  
avv. Mara Omoretti Pezzotti