

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera
Professionista Delegato: Dott. Giuliano Terenghi
25124 BRESCIA – Via Creta n.8 - Tel. 030.2427750 – Fax 030.2479113
Mail: giuliano.terenghi@studioterenghi.it
Pec: giuliano.terenghi@odcecbrescia.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA – 556/2022 RGE (+461/25 RGE)
I° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato Dott. Giuliano Terenghi

VISTA

L'ordinanza in data 09.06.2026 con la quale il Giudice delle Esecuzioni 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, ed a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che **a partire dalle ore 14:00 del giorno 04 dicembre 2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 11 dicembre 2026**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** (Edicom Finance Srl) 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 03 dicembre 2026** 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 1

Piena proprietà

In Comune di Ospitaletto (BS), Via Trento 9/B

Appartamento al primo piano e secondo piano, con corte esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato, facente parte del condominio residenziale "Residence Stefania", identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Ospitaletto (BS) con i seguenti dati:

- **Sez. Urb. NCT, Foglio 4, Part. 1263, Sub.18**, cat. A/2, catastalmente Via Trento SNC, Piano T-1-2, classe 4, vani 4, superficie totale mq.85, totale escluse aree scoperte mq.78, r.c. 371,85 euro;
- **Sez. Urb. NCT, Foglio 4, Part. 1263, Sub.41**, cat. C/6, catastalmente Via Trento SNC, Piano S1, Classe 3, consistenza mq.30, r.c. 79,02 euro.

Compete la proporzionale quota delle parti comuni alle unità immobiliari ai sensi dell'art.1117 c.c.

➤ **Prezzo di vendita**

PREZZO BASE Euro 130.000,00= (centotrentamila/00)

OFFERTA MINIMA Euro 97.500,00= (novantasettemilacinquecento/00)

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

RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00= (mille/00) - (Per il caso di gara ai sensi dell'art.573 cpc)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT06 S051 1611 2000 0000 0062 783 - Banca Valsabbina scpa

➤ **Descrizione degli immobili**

Il lotto, come meglio descritto in perizia a cui si rimanda, è costituito da appartamento con autorimessa, facente parte del condominio residenziale "Residence Stefania".

L'appartamento ha ingresso pedonale autonomo dal civico n.9B di via Trento, dove, attraverso una piccola corte esclusiva, si accede alla scala esterna esclusiva che conduce all'autorimessa (al piano seminterrato) ed all'ingresso dell'abitazione (al primo piano).

L'abitazione si sviluppa su due piani (primo e secondo), collegati tra loro da una scala interna, ed è internamento composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e balcone al primo piano, e da bagno, ripostiglio e due vani non agibili al secondo piano.

➤ **Catastalmente** le unità immobiliari come sopra indicate, sono state originate, giusta variazione del 26.11.2009, Pratica n.BS0443980 in atti dal 26.11.2009 DEMOLIZIONE PARZIALE -RISTRUTTURAZIONE (N.57425.1/2009), dalla soppressione dei seguenti beni:

- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 7** nat. C/3 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 82178.2/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 7** nat. C/3 – a sua volta originato giusta costituzione del 30/01/1987 in atti dal 15/02/1994 (n. 5938.900/1987).
- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 10** nat. F/1 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – allineamento mappe (n. 82179.3/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 10** nat. F/1 – a sua volta originato giusta costituzione del 26/10/1993 in atti dal 06/11/1999 UNITA` AFF.P.S. 98/99 (n. 19945.1/1993).
- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 11** nat. F/1 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 82180.4/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 11** nat. F/1 – a sua volta originato giusta COSTITUZIONE del 26/10/1993 in atti dal 06/11/1999 UNITA` AFF. P.S. 98/99 (n. 19946.1/1993).
- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 15** nat. C/3 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – allineamento mappe (n. 82184.8/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 15** nat. C/3 (ex sub. 4, ex sub.2 – a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987).
- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 16** nat. C/3 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – allineamento mappe (n. 82185.9/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 16** nat. C/3 (ex sub. 5, ex sub.1 – a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987).
- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 19** nat. C/3 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 82187.11/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 19** nat. C/3 (ex sub. 6 – a sua volta originato giusta COSTITUZIONE del 30/01/1987 in atti dal 15/02/1994 n.5938.900/1987).

- **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 22** nat. F/1 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 82188.12/2006) dal bene **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 22** nat. F/1 (ex sub. 9 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 19947 DEL 26/10/93 n. L00152/1998).
 - **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 501** nat. C/3 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – allineamento mappe (n. 82189.13/2006) dal bene NCEU fg.6 part.3147 sub.501 nat.C/3.
 - **NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 32 sub. 502** nat. F/1 – a sua volta originato giusta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. BS0305255 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – allineamento mappe (n. 82190.14/2006) dal bene NCEU fg.6 part.3147 sub.502 nat.F/1.
- I beni NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 501 e sub. 502 innanzi citati, a loro volta sono stati originati giusta VARIAZIONE del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 AMPLIAMENTO FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. H00990.1/1998) dalla soppressione del seguente bene:
- **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 8** nat. F/4 (**ex prot. 19947/1993**) – a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 19947 DEL 26/10/93 (n. L00152/1998).
 - **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 18** nat. F/4 (**ex sub. 6, ex prot. 19944/1993**) – a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 19944 DEL 26/10/93 (n. L00154/1998) e COSTITUZIONE del 30/01/1987 in atti dal 15/02/1994 (n. 5938.900/1987).
 - **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 20** nat. F/4 (**ex sub. 9, ex prot. 19947/1993**) – a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 19947 DEL 26/10/93 (n. L00152/1998).
 - **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 21** nat. F/4 (**ex sub. 9, ex prot. 19947/1993**) – a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 11/02/1998 in atti dal 11/02/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 19947 DEL 26/10/93 (n. L00152/1998).

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior complesso edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 4 part. 1263 ente urbano di mq. 3570, originato con FRAZIONAMENTO del 15/10/2009 Pratica n. BS0383211 in atti dal 15/10/2009 presentato il 15/10/2009 (n.383211.1/2009) dalla part. 32 di mq. 4820.

Si segnala il bene comune non censibile individuato al NCEU sez. urb. NCT fg. 4 part. 1263 subalterno 52 piano S1 (corsello comune ai subb. 1-2, dal sub. 5 al sub. 17, dal sub. 19 al sub.46).

➤ Provenienza

I beni immobili come oggi identificati sono pervenuti agli esecutati, quanto alla sig.ra OMISSIS per la quota di 9/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e quanto al sig. OMISSIS per la quota di 1/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Garioni di Travagliato del 30.3.2010 nn.55726/26352, trascritto a Brescia il 2.4.2010 ai nn.7738/13610, da potere di OMISSIS.

Al sig. OMISSIS, gli immobili pervennero in piena proprietà in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 23 ottobre 2006 numero 93796/39340 di repertorio, trascritto a Brescia il 31 ottobre 2006 ai numeri 33465/58455, da potere di OMISSIS, nella loro originaria consistenza (NCEU fg. 6 part. 3147, sub. 7 nat. C/3 mq. 454, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 10 nat. T, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 11, nat. T, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 15 nat. C/3 mq. 90, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 16 nat.C/3 mq. 275, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 19 nat. C/3 mq. 535, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 22, nat. T, NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 501 nat. C/3 mq. 345 e NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 502, nat. T).

Anteriormente al ventennio gli immobili pervennero alla dante causa OMISSIS in forza dei seguenti titoli:

1) – atto di compravendita rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 3.5.2006 nn.92881/38798 di repertorio, trascritto a Brescia il 10.5.2006 ai nn.14051/24365, con cui acquistava dal sig. OMISSIS il diritto di intera piena proprietà degli immobili censiti al **NCEU fg.6 part.3147, sub.7** nat. C/3 mq. 454, **NCEU fg.6**

part.3147 sub.11 nat. T e **NCEU fg.6 part.3147 sub.15** nat. C/3 mq. 90 e la quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile censito al **NCEU fg. 6 part. 3147 sub. 22** nat.T;

2) – atto di compravendita rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 30.1.2004 numero 86533/36062 di repertorio, trascritto a Brescia il 13.2.2004 ai nn.5155/7720, con cui acquistava dal sig. OMISSIS il diritto di intera piena proprietà sugli immobili censiti al **NCEU fg.6 part. 3147 sub. 10** nat. T, **NCEU fg.6 part.3147 sub.16** nat. C/3 mq. 275, **NCEU fg.6, part.3147 sub.19** nat. C/3 mq. 535, **NCEU fg.6 part.3147 sub.501** nat. C/3 mq. 345 e **NCEU fg.6 part.3147 sub.502** nat. T e la quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile censito al **NCEU fg.6 part.3147 sub.22** nat.T.

Al signor OMISSIS gli immobili di cui al punto 1) – pervennero in forza dei seguenti titoli:

- riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuaria signora OMISSIS deceduta in data 5.1.2002 (denuncia di successione trascritta a Brescia il 29 agosto 2003 ai numeri 26077/42529) come da voltura catastale n. 215493.1/2002 – Pratica n. 437577 in atti dal 28 novembre 2002;
- atto rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 17 maggio 1994 numero 61279 di repertorio, trascritto a Brescia il 6 giugno 1994 ai numeri 10714/14923 (la permuta) e ai numeri 10713/14922 (la divisione);
- atto di divisione rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 19 gennaio 1993 numero 56044 di repertorio, trascritto a Brescia il 4 febbraio 1993 ai numeri 2290/3215;
- denuncia di successione numero 47 volume 2206 presentata all'Ufficio del Registro di Brescia in data 6 novembre 1992 e trascritta a Brescia il 29.5.2006 ai numeri 16415/28344, in morte di OMISSIS. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Brescia il 27.10.2006 ai numeri 33160/57808;
- atto di divisione rogito notaio Giuseppe Camadini di Cedegolo in data 30 gennaio 1987 numero 5337 di repertorio, trascritto a Brescia il 27 febbraio 1987 ai numeri 4005/5487;
- denuncia di successione n.21, vol.1841 presentata all'Ufficio del Registro di Brescia il 21.7.1983 e trascritta a Brescia il 18.6.1984 ai numeri 11339/15144, in morte del signor OMISSIS.

Al signor OMISSIS gli immobili di cui al punto 2) – pervennero in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 9 settembre 1998 numero 71784 di repertorio, trascritto a Brescia il 24 settembre 1998 ai numeri 20268/30510;
- atto di compravendita rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 27 marzo 1996 numero 66182 di repertorio, trascritto a Brescia il 12 aprile 1996 ai numeri 7256/11456;
- scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Adriano Metelli di Brescia in data 30 novembre 1995 numero 65291 di repertorio, trascritto a Brescia il 18 dicembre 1995 ai numeri 23107/34060.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto della presente vendita, come da relazione peritale e da atto di provenienza, risulta realizzato, previa demolizione totale del fabbricato esistente, in forza del Permesso di **Costruire n.4 del 18/06/2007** (P.E. 8089) e successive denunce di inizio attività in variante prot. 11876 del 03/06/2008 (P.E. 8089/1) e prot. 25315 del 12/11/2009 (P.E. 8089/2). In data 14/12/2009 sono stati ultimati i lavori e in data 08/06/2010 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n.12776.

Rispetto alle pratiche edilizie di cui sopra, lo stato attuale dei luoghi, secondo relazione peritale a cui si rimanda, presenta **le seguenti difformità**:

- al primo piano non è stato realizzato il disimpegno nell'angolo del soggiorno tra il bagno e la camera, inoltre, il vano indicato come ripostiglio è stato adibito a cucina;
- il tetto della parte centrale del secondo piano risulta più alto di circa 60 cm rispetto a quanto autorizzato, inoltre il vano indicato come sottotetto è stato adibito a bagno.

Il Perito ritiene che tali difformità risalgano al periodo di realizzazione del fabbricato.

Per quanto riguarda l'innalzamento di parte del tetto, il CTU ritiene che si tratti di una difformità sanabile, tramite presentazione di apposita pratica in sanatoria ed apposizione di un controsoffitto non ispezionabile al fine di rientrare entro il limite dell'altezza media per i sottotetti. In tale pratica si dovrà anche dare atto della variazione della destinazione d'uso di alcuni vani (da ripostiglio a cucina al primo piano e da sottotetto a bagno al secondo piano). Il disimpegno previsto nell'angolo del soggiorno tra camera e bagno va invece

realizzato, nel rispetto del regolamento edilizio comunale, che stabilisce che non si possa accedere direttamente al bagno da un locale con permanenza di persone (che nel caso specifico è il soggiorno). Il CTU stima che il costo per la regolarizzazione (anche catastale) dell'immobile, come sopra indicata, sia complessivamente pari a circa €25.000,00.

Con riferimento alla situazione catastale il CTU rileva che i dati catastali delle due unità immobiliari e la planimetria catastale dell'autorimessa sono conformi allo stato di fatto, mentre la planimetria catastale dell'appartamento presenta le **seguenti difformità**:

- al primo piano vi è la cucina dov'è indicato un ripostiglio e non vi è l'angolo cottura in soggiorno, inoltre è indicato un disimpegno tra la camera ed il bagno che in realtà non esiste;
- al secondo piano vi è il bagno dov'è indicato il sottotetto e le altezze riportate sono inferiori di circa 60 cm rispetto alla realtà.

Il CTU rileva al riguardo che, come già precisato in sede di descrizione della situazione edilizio-urbanistica, il disimpegno indicato al primo piano andrà realizzato, mentre le altre difformità ritiene che siano sanabili tramite apposita pratica in sanatoria, contestualmente alla quale andrà presentata la planimetria catastale aggiornata. I costi per l'aggiornamento catastale sono inglobati nella stima dei costi per la regolarizzazione edilizia già indicata.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art.46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, commi 5 e 6, L. 47/85 e successive in materia.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia l'immobile risulta OCCUPATO dagli esecutati.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Il bene oggetto di vendita fa parte di un condominio ed è quindi soggetto alle vigenti norme in materia e l'aggiudicatario sarà tenuto a rispettare il regolamento condominiale esistente.

Il CTU come da perizia a cui si rimanda, precisa che le spese condominiali impagate ammontano ad €318,88. Si evidenzia che a far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art.63 comma 4 disp. att. c.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Presso la Conservatoria dei RR II di Brescia risultano le formalità di seguito indicate, che **verranno cancellate** dalla procedura esecutiva in sede di decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 2.4.2010 ai nn.13611/3294 a favore di OMISSIS, con sede in Brescia sui beni come attualmente identificati, contro gli esecutati.
- Ipoteca conc. Amministrativa riscossione iscritta in data 11.4.2019 ai nn.16597/2747 a favore di OMISSIS, con sede in Roma, gravante, tra gli altri, sui beni di Omissis;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.1.2023 ai nn.1058/740 a favore di OMISSIS, con sede in Conegliano, gravante sui beni di cui al Fg.4, part.1263, sub.18 (A/2) e sul C/6 erroneamente identificato sempre con il sub.18 anziché con il sub.41;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 25.11.2024 ai nn.52623/36629 a favore di OMISSIS., con sede in Conegliano, gravante sui beni al Fg.4, part.1263, sub.41 (C/6);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.12.2025 ai nn.60502/41438 a favore di OMISSIS, con sede in Conegliano, gravante sul bene al Fg.4, part.1263, sub.41 (C/6).

Formalità, vincoli e oneri risultanti presso la Conservatoria dei RR II di Brescia che **non verranno cancellate** dalla Procedura:

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Ospitaletto con atto del 18.6.2007 nn.48605/21197 Notaio Aldo Garioni, e trascritta il 21.6.2007 ai nn.20988/35902.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie statuiscono alla data del 24.12.2025 come indicato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., mentre le ispezioni catastali alla data del 30.5.2025 come indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

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

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.

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. 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 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, 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. L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui

agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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;
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.

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

Se l'offerente è coniugato/unito civilmente ed è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge/unito civilmente. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge/unito civilmente, 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, con procura.

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, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M.

n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

n) 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'offerente dovrà dichiarare residenza ed 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 di Brescia.

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

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita:

Per EDICOM all'indirizzo [mail info.brescia@edicomsrl.it](mailto:info.brescia@edicomsrl.it) – info@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.5369911.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati 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**; se l'offerente è coniugato/unito civilmente 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/dell'unito civilmente, nonché **certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/l'unione civile; se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero serve anche la **traduzione asseverata in italiano** del certificato di matrimonio; 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; 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 viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- **ATTENZIONE:** 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.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso Banca Valsabbina: IBAN: **IT06 S051 1611 2000 0000 0062 783** intestato a "Pr.es.imm. 556/2022 Trib BS" con causale: **"Cauzione"**.

Quanto sopra 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.**

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 bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato). 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.**

MODALITÀ 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 sia 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.garavirtuale.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 MODALITA' 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.

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

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

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

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.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.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;

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.

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 Banca Valsabbina intestato a "Pr. Es. Imm. 556/2022 Trib. BS" al seguente IBAN: **IT06 S051 1611 2000 0000 0062 783** con causale: *"Cauzione"*

Il 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 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'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 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 indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, 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 intestato a **"Pr.es.imm. 556/2022 Trib BS"**.

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.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs 231/2007 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 col **Custode Giudiziario Dott. Giuliano Terenghi, con studio in Via Creta n.8 a Brescia (BS)**, Tel. 030.2427750, Fax 030.2479113, Mail: giuliano.terenghi@studioterenghi.it, Pec: giuliano.terenghi@odcecbrescia.it.

Per la visita agli immobili è NECESSARIO compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione "prenota visita immobile". Si avvisa che per consentire la corretta e tempestiva programmazione delle visite, verranno prese in considerazione **le richieste effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e pervenute entro la data del 16 novembre 2026.**

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 e, ove ne ricorrano in presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it. 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 dott. Giuliano Terenghi, in Via Creta n.8 a Brescia (BS), Tel. 030.2427750, Fax 030.2479113, Mail: giuliano.terenghi@studioterenghi.it - Pec: giuliano.terenghi@odcecbrescia.it

Brescia, lì 10.09.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giuliano Terenghi