TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 329/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angelina BALDISSERA

Custode Giudiziario e Professionista Delegato: Dott. Filippo VAVASSORI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

ASINCRONA SENZA INCANTO

IV ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it.

* * *

Il sottoscritto dott. Filippo VAVASSORI, visto il provvedimento in data 14 ottobre 2025 con il quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, così come individuato nella relazione di stima agli atti oggetto di pubblicazione; vista la citata relazione di stima del 24 maggio 2024 da intendersi qui integralmente richiamata ed alla quale si rinvia per una migliore identificazione del bene; visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 12.00,** fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **ed in caso di gara fino alle ore 12.00 del giorno 27 gennaio 2027**, procederà VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati di seguito descritti, così come da perizia depositata agli atti da intendersi comunque qui richiamata nonché parte integrante del presente bando, posta a corredo della pubblicazione consultabile dall'offerente ed alla quale si rinvia.

FISSA

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, il termine sino alle ore **12.00 del giorno 19 gennaio 2027**, (giorno antecedente la vendita).

§ § §

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO DUE

✦**Intera piena proprietà**

Nel Comune di **Rezzato (Brescia)**, via san Giacomo snc, località Cascina Feniletto Fenaroli, unità immobiliare adibita parzialmente a residenziale, parzialmente a deposito; ex relazione di stima: "*Complesso a corte costituito da n. 3 unità immobiliari di tipo residenziale in zona agricola, un'unità immobiliare adibita a deposito e porticati. Le unità immobiliari identificate al FG. 30 Particella 7 sub.1 e sub. 2 sono quadrilocali di dimensioni*

.

medio-grandi, mentre l'unità immobiliare identificata al FG. 30 Particella 7 sub. 3 è un trilocale di ridotte dimensioni. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terra e il piano primo. Alcune porzioni del porticato sono a due piani, mentre altre sono a tutt'altezza. Si precisa che lo stato di conservazione è ottimo ed il grado di finiture di pregio, in modo particolare per le unità identificate ai sub.1 e 2.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 1

Ampio quadrilocale con accesso dal portico comune (sub. 5). Si entra in un grande atrio/ingresso con scalone rivestito in legno, grande cucina separata ad est rispetto all'ingresso, ampio soggiorno verso ovest e bagno e lavanderia a nord, dietro la scala. All'esterno portico esclusivo di forma trapezoidale. Accedendo al piano primo attraverso lo scalone, allo sbarco sul pianerottolo si trova lo studio e verso est si trovano n. 2 camere singole, con bagno e guardaroba comune dietro la scala, verso ovest la camera matrimoniale con guardaroba e bagno. È presente una grande loggia esclusiva. Il grado di finiture è ottimo, pavimenti in cotto e in parquet, serramenti in legno con vetrocamera e tetto in legno a vista. Il sig. […] la cui società è intestataria del contratto di locazione […] riferisce che nella sopra descritta unità immobiliare risiederebbero la sua ex-moglie e i due figli. L'altezza interna della zona giorno è pari a 2,90 m. Le altezze medie nella zona notte sono pari a 4,00 m nelle camere e 2,95 m nei bagni.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 2

Ampio quadrilocale con accesso dal portico comune (sub. 5). Si entra in un grande atrio/ingresso con scalone in marmo di forma ellittica, grande cucina separata ad ovest rispetto all'ingresso, ampio soggiorno verso est e bagno e lavanderia a nord, dietro la scala. I locali sono di fatto utilizzati come magazzino/deposito. Accedendo al piano primo attraverso lo scalone, allo sbarco sul pianerottolo si trova una zona adibita ad attività di cucito e verso est la camera matrimoniale con guardaroba e bagno, mentre verso ovest si trovano n. 2 camere singole, utilizzate come guardaroba, con bagno comune dietro la scala. È presente una grande loggia esclusiva. Il grado di finiture è ottimo, pavimenti in cotto e in parquet, serramenti in legno con vetrocamera e tetto in legno a vista. È stato realizzato un collegamento tra le camere del sub. 2 e le camere del sub. 1, attraverso n. 2 porte che non sono autorizzate in nessuna pratica comunale nè sono presenti nelle planimetrie catastali.
Il sig. […] la cui società è intestataria del contratto di locazione […] riferisce che nella sopra descritta unità immobiliare risiederebbero i suoi due figli. L'altezza interna della zona giorno è pari a 2,90 m. Le altezze medie nella zona notte sono pari a 3,97 m.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 3

Trilocale di ridotte dimensioni con cucina, antibagno e bagno al piano terra e accesso dal portico (sub. 5), scala che conduce al piano primo, dotato di due camere da letto e un bagno.

Descrizione unità abitativa FG 30 particella 7 sub. 4

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso stalla e portico, il tutto identificato catastalmente alla categoria D/10, ovvero fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. In lato nord è presente il locale deposito e una stalla chiusa. Sugli altri lati della corte sono presenti portici a tutta altezza e portici a due piani, un piccolo locale autoclave e, sul lato sud est, completamente affacciata su terreno di cui al mappale 36 del foglio 30, è presente una stalla aperta costituita da una tettoia con struttura metallica e copertura presumibilmente in cemento-amianto.".

Il tutto, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rezzato:

- sezione urbana: NCT, foglio 30, particella 7, sub. 1, cat. A/2, classe 7, consistenza vani 10,5, Rendita catastale € 1.111,64 (particella corrispondete al catasto terreni del medesimo Comune, foglio 30 part. 7);
- sezione urbana: NCT, foglio 30, particella 7, sub. 2, cat. A/2, classe 7, consistenza vani 8,5, Rendita catastale € 899,93 (particella corrispondete al catasto terreni del medesimo Comune, foglio 30 part. 7);

.

- sezione urbana: NCT, foglio 30, particella 7, sub. 3, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4,5, Rendita catastale € 348,61 (particella corrispondete al catasto terreni del medesimo Comune, foglio 30 part. 7);
- sezione urbana: NCT, foglio 30, particella 7, sub. 4, cat. D/10, Rendita catastale € 2.420,00 (particella corrispondete al catasto terreni del medesimo Comune, foglio 30 part. 7).

Nonchè censito al Catasto Terreni del Comune di Rezzato:
- foglio 30, particella 36, seminativo irriguo, classe 2, sup. 4.740 mq, Rendita domenicale € 39,17, Rendita agraria 41,62 €;
- foglio 30, particella 7, ente urbano, (particella corrispondete al catasto fabbricati del medesimo Comune, sezione urbana NCT, foglio 30 part. 7).

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge (ci si richiama a quanto identificato dal CTU nella sua relazione di stima, relativamente ai subalterni 5 e 6 del mappale 7, foglio 30, catasto fabbricati).

Confini come da elaborato planimetrico. Il tutto, salvo errori, come meglio in fatto.

Provenienza, Iscrizioni e Trascrizioni

Il tutto come pervenuto all'esecutata (si rimanda alla relazione del Perito per maggiori approfondimenti):

- per atto di **compravendita** a rogito notaio Enrico Lera del 30 ottobre 2017 numero di repertorio 48663/14491, trascritto l'8 novembre 2017 presso la conservatoria dei RRII di Brescia ai nn 49530/30039.

Il tutto, salvo errori, come meglio in fatto.

Il perito ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità sugli immobili tutti oggetto di esecuzione:

- **ipoteca volontaria** nascente da concessione di mutuo fondiario iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 3 gennaio 2019 ai numeri reg. gen. 152 e reg. part. n. 38; **annotazione** a margine n. 3635 del 27 giugno 2025 (cessione di ipoteca);
- **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 14 novembre 2022 ai numeri reg. gen. 52489 e reg. part. n. 10021;
- **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 21 novembre 2022 ai numeri reg. gen. 53608 e reg. part. n. 10216;
- **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 2 maggio 2023 ai numeri reg. gen. 18748 e reg. part. n. 2879;
- **atto esecutivo cautelare** trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 13 luglio 2023 ai numeri reg. gen. n. 31311, reg. part. n. 21879.

Formalità, Vincoli ed Oneri rilevanti

Il Perito ha accertato l'esistenza sui singoli lotti delle formalità e dei vicoli di seguito specificati.

- Trascrizione di **costituzione di vincolo** del 29 marzo 2000 (nn. 15459/11102) gravante sul terreno Foglio 30 particella 7, 8 e 36;
- trascrizione **contratto di locazione ultranovennale di fondo rustico** del 17 gennaio 2013 (nn. 2780/1797) a repertorio notaio Alfredo D'Antonio n. 50612/17518, con scadenza al 31 dicembre 2028;

.

- trascrizione **modifica contratto di locazione ultranovennale di fondo rustico** del 14 maggio 2014 (nn. 15269/10346), con scadenza originaria ridotta al 30 giugno 2021;
- trascrizione **contratto di locazione ultranovennale di fondo rustico** dell'**8 maggio 2023** (nn. 19910/13848) a repertorio notaio Alfredo D'Antonio n. 61564/25340, con scadenza al 5 maggio 2043;

Stato di possesso e di occupazione e situazione condominiale

In data 19 dicembre 2024 era nominato Custode giudiziario lo scrivente professionista (subentrato al dott. Stefano Bortolotti, nominato in data 28 luglio 2023, il quale, all'esito dei primi sopralluoghi e delle opportune verifiche appurava che gli immobili del Lotto Due si trovavano in buono stato manutentivo.

Come indicato in perizia e come comunicato al Custode Giudiziario **gli immobili risultano occupati senza titolo dai famigliari del conduttore in forza di contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale, trascritto l'8 maggio 2023** (in data antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento) **e risolto unilateralmente; è stato emesso un ordine di liberazione ma successivamente l'affittuario è stato autorizzato ad occupare gli immobili. Si segnala la presenza di accordi di divorzio che prevedono l'occupazione dell'ex coniuge e dei figli dell'esecutato**. **Avanti al Tribunale di Brescia pende giudizio di opposizione.**

Il CTU ha riferito che "*al momento del sopralluogo l'unica funzione riconducibile all'attività agricola percepibile è la presenza di alcuni capi equidi (asini) nella stalla aperta identificata al sub. 4. Non è stata riscontrata la presenza di macchinari agricoli e/o attrezzature agricole".*

Situazione edilizio - urbanistica catastale

Il Perito riferisce che l'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli e presenta le seguenti situazioni edilizio urbanistico catastali, come meglio dettagliato nella relazione di stima.

Immobile costruito ante 1967, ma la ristrutturazione completa è avvenuta negli anni tra il 1999 ed il 2002 nel 1982.

I titoli edilizi esaminati sono i seguenti:

"Pratica Edilizia N. 41/87 prot. N. 3336 del 13/04/1987: Demolizione e ricostruzione di tettoia, stalla aperta in lato est del complesso immobiliare. I lavori non sono mai stati realizzati e la stalla aperta è situata allo stato attuale nella medesima posizione in cui si trovava, il presente titolo edilizio risulta scaduto e non ha avuto seguito e la scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi; CE 116/99 per Ristrutturazione completa della parte residenziale e costruzione nuovo accesso carraio; CE 21/2001 per costruzione porzione di porticato; PE DIA Prot. N. 9470 del 19/07/2002 modifiche interne; Certificato di Abitabilità/Agibilità del 05/05/2004, pratiche edilizie: CE 116/99 e la DIA del 19/07/2002".

L'Esperto riferisce che l'immobile **presenta difetti di rispondenza edilizio - urbanistica** per "*la presenza al piano primo di n. 2 porte di collega mento tra il sub.1 e il sub. 2, non individuate nelle pratiche edilizie depositate; per la posizione della scala interna al sub. 1, difforme rispetto a quella indicata nella pratica edilizia; per la presenza, nel deposito del sub. 4, di un bagno non autorizzato. Quanto alle due porte di collegamento tra il sub. 1 e il sub. 2 posizionate al piano primo, si potrebbe optare, in luogo della sanatoria, per il ripristino dello stato dei luoghi tramite la chiusura delle porte*".

.

Il perito riferisce altresì di **irregolarità catastali** poichè "*nelle schede catastali non sono presenti le porte di collegamento tra il sub. 1 e il sub. 2, il bagno del deposito del sub. 4, e nell'elaborato planimetrico della particella 7 non risulta individuato il giardino comune alle tre unità abitative, ubicato sul retro del fabbricato, in lato nord, in adiacenza al mappale 36. Quanto alle due porte di collegamento tra il sub. 1 e il sub. 2, posizionate al piano primo, si potrebbe optare, in luogo della variazione catastale, per il ripristino dello stato dei luoghi tramite la chiusura delle porte*". Il perito non ha ipotizzato alcun costo per la sanatoria del difetto.

Destinazione urbanistica del terreno identificato al foglio 30, particella 36, risultante dal certificato del 10 novembre 2023 emesso ex art. 30 D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Si segnala che, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, non sono stati verificati gli stati di tutti gli impianti.

Ad ogni modo, si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, D.P.R. 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/01 e artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni in materia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti. **Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 13 luglio 2023, data di compilazione della certificazione ex art. 567 c.p.c. Rimane pertanto a carico dell'offerente ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie stesse a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

Il compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati - anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

.

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 potrà essere effettuata a cura del Custode giudiziario, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tal caso provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8 del 28.02.2020. 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.

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

PREZZO DI VENDITA

LOTTO DUE: la vendita è soggetta ad IMPOSTA DI REGISTRO per i subalterni 1, 2 e 3 nonchè per il subalterno 4 per il quale l'esecutato non ha esercitato l'opzione IVA.

LOTTO 2	
PREZZO BASE:	**748.829,00 €**
OFFERTA MINIMA:	**561.622,00 €**
RILANCIO MINIMO:	**10.000,00 €**

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.
IBAN: IT68 U 03332 11200 000002413856
Intestato a: TRIBUNALE DI BRESCIA

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

§ § §

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, **personalmente** o a **mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto in albo professionale)** anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. Il procuratore legale può presentare offerte per persone da nominare e nel caso in cui risulti aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla chiusura della gara il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il mandato. In mancanza,

.

l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore. Si ribadisce che ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare ad una vendita telematica gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica**. A tal fine, dovranno:

1. accedere via 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 Legge 6 agosto 2015, n. 132, che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi: https://pvp.giustizia.it, https://venditepubbliche.giustizia.it, https://Portalevenditepubbliche.giustizia.it);
2. dare 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. dare 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. prendere 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, verrà identificato 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.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere dunque innanzi tutto identificato in maniera inequivoca utilizzando, alternativamente con:

1. una casella PEC identificativa (PEC-ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015;
2. una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa e anche appartenente ad un soggetto diverso dall'offerente, purché in tal caso questi firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

.

Si informa che il processo di inserimento dell'Offerta Telematica (previsto dal DM 32/2015) non può essere interrotto né salvato pertanto si consiglia, all'atto della compilazione del "Modulo Web", di aver già proceduto al versamento della cauzione, di essere in possesso di tutti gli estremi da indicare nell'istanza (per esempio numero CRO o altro identificativo della transazione) e di avere disponibili in formato elettronico tutti i documenti da allegare.

CONTENUTO ED ALLEGATI DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

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. all'indirizzo mail info.brescia@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.5369911.

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., e dovrà contenere:

(a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente (ed eventualmente di colui che sottoscrive l'offerta) ed in particolare:

✓ *in caso di offerente persona fisica*: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/ residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail (ordinaria) del soggetto cui andrà intestato l'immobile; inoltre:

(I) se l'offerente *risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale* rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

(II) se l'offerente *è coniugato/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, del codice civile, allegandola all'offerta. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale;

(III) 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;

(IV) se l'offerente *è soggetto incapace (interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno)*, l'offerta dovrà essere sottoscritta - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica - digitalmente dal legale rappresentante/assistente, previa autorizzazione della competente autorità;

✓ *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 o di chi sia in rapporto organico con la persona giuridica offerente. L'offerta

.

dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (che dovranno risultare dal certificato della C.C.I.A.A. ovvero dalla visura depositata, come di seguito indicato).

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

Qualora la partecipazione alla gara sia per persona da nominare, essa dovrà avvenire necessariamente per il tramite di un procuratore legale (avvocato iscritto in albo professionale) munito di procura.

L'offerente deve altresì 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;
- ➡ se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- ➡ la volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

(b) l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, **l'anno e il numero di ruolo generale della stessa;**

(c) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

(e) l'indicazione del referente della procedura (delegato);

(f) la data ed l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

(g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre di 1/4 rispetto al prezzo base indicato in epigrafe pena inefficacia dell'offerta**;**

(h) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, **prestando attenzione al fatto che l'aggiudicazione, in assenza di gara, potrebbe avvenire il giorno stesso fissato per l'apertura delle buste;**

(i) l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto pena inefficacia dell'offerta);

(j) la data, l'orario e il numero di CRO (o altra numerazione identificativa) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (si segnala come non sempre il sistema accetti l'inserimento di caratteri alfanumerici: in tal caso, si suggerisce di provare a riportare i soli caratteri numerici, nella medesima sequenza indicata nel CRO o nell'altro codice ad esso equivalente);

(k) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione (che sarà lo stesso su cui essa verrà restituita, a prescindere da diverse indicazioni date dall'offerente sul Modulo Web);

(l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata (PEC-ID) per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

(m) un recapito di telefonia mobile e mail ordinaria ove ricevere le comunicazioni previste (si evidenzia come al momento il sistema non garantisca la ricezione della posta su gmail);

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

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

(a) fotocopia del **documento d'identità** in corso di validità e del **codice fiscale** del soggetto offerente nonché del **certificato di stato civile aggiornato** emesso dal Comune di residenza. 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. **In aggiunta:**

✓ se il soggetto **offerente è coniugato/unito civilmente,** certificato o estratto per riassunto dell'**atto di matrimonio/unione** civile con a**nnotazione del regime patrimoniale adottato** dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;

✓ se il soggetto **offerente è coniugato/unito civilmente, in regime di comunione** legale dei beni, copia del **documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge/unito civilmente** nonché del certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio **con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;

✓ se l'**offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero**, serve anche la **traduzione asseverata** in italiano del certificato di matrimonio/unione civile (ma se extra UE, si vedano le istruzioni successive);

✓ se l'**offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della **procura notarile** rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

✓ se il soggetto **offerente è minorenne,** copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del prescritto provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

✓ se il soggetto **offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato** di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

✓ per i **cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea** regolarmente soggiornanti in Italia, sono necessari i seguenti documenti:

(I) la copia di valido documento per la permanenza in Italia;

(II) dichiarazione relativa alla cittadinanza dell'offerente (o degli offerenti), ovvero dichiarazione relative alle eventuali plurime cittadinanze;

.

(III) copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata: l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con successiva emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune stesso;

✓ se il soggetto **offerente è una società o persona giuridica**, copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in capo al soggetto che, in rapporto organico con l'offerente persona giuridica/ente, agisce in suo nome e per suo conto; in caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;

✓ se il soggetto **offerente è una società straniera:** è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

(b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; per il versamento della cauzione, si vedano le modalità infra descritte;

(c) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.avdelbrescia.it e se applicabile alla presente vendita, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015);

(d) la documentazione attestante il pagamento telematico del bollo (formato .xml), attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni;

(e) la dichiarazione "essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze";

(f) l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

(g) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

.

I moduli per la compilazione degli allegati sub lettere (c) ed (e) potranno essere scaricati collegandosi al sito: www.avdelbrescia.it

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 non revocabile sul conto corrente bancario, alle coordinate bancarie riportate in calce all'indicazione del prezzo e con l'indicazione del lotto di riferimento; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza.

Il bonifico, con **causale "versamento cauzione LOTTO n.** (con indicazione del lotto di interesse)", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.** É quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che l'accredito sul conto della procedura avvenga in tempi utili (fermo che il CRO deve comunque essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come indicato).

ATTENZIONE: 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. 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 e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio della gara, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari posti a carico dell'offerente) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione a prescindere dal diverso conto/coordinate Iban indicate sull'offerta d'acquisto.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con **esclusione dei debitori esecutati** e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte irrevocabili di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche sopra indicate.

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 ai sensi degli artt. 579 c.p.c. e 12, comma 4 D.M. 32/15. **Non sarà possibile, pertanto, avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa**.

.

L'offerente dovrà compilare il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia. Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http:// pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Poiché non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, si avverte che le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; non saranno, pertanto, 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.

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).

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.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso la contabile di pagamento relativa al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, entro **le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita**.

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. Detta ricevuta non dovrà essere aperta ne modificata in alcun modo, nemmeno rinominata: in tali casi l'offerta verrebbe considerata come contraffatta e dunque risulterà inammissibile. Si raccomanda di non tentare di aprire o di rinominare il file zippato contenente l'offerta, o di scaricarlo due o più volte, pena invalidità della medesima.

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.

.

Si precisa che 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 D.M. 32/15, l'offerta potrà essere 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 D.M. 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.

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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA ED ESAME DELLE OFFERTE

L'invito a connettersi per partecipare alla gara

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

Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (come sopra individuato), accedendo alla stessa mediante connessione internet e con le credenziali personali di accesso. Le predette credenziali personali saranno comunicate dal Gestore della Vendita 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 (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 D.M. 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 se l'offerta ritenuta valida**.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

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

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.

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 dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse. Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno, connettendosi telematicamente. 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.

Detta **gara avrà inizio ultimate le 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 gar.**

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di *extratime*/prolungamento gara. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata (EXTRA TIME), automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito illimitatamente fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo (o nei periodi) del prolungamento.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: 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. Si reputa inoltre opportuno precisare che, se l'offerta più alta rimane comunque inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione

.

formulata da un creditore (istanza che deve necessariamente essere almeno pari al prezzo base), il bene sarà assegnato al creditore.

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

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

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

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;

b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di 1⁄4 al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

c) se sono state presentate più offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo **prezzo**, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **esclusivamente mediante bonifico bancario non revocabile sul conto corrente**, intestato ed alle coordinate bancarie riportate in calce all'indicazione del prezzo e con l'indicazione del lotto di riferimento, curando che l'accredito avvenga **tassativamente entro il termine indicato nell'offerta** o, in mancanza di detto termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione **pena decadenza** (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. Si ribadisce che l'aggiudicazione, in assenza di gara, potrebbe avvenire il giorno stesso fissato per l'apertura delle buste e che quindi il termine di legge potrebbe decorrere da tale data.

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 a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo infine ricavato da quest'ultima vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo del prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il relativo versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato come riportato in calce all'indicazione del prezzo. Si invita sin da subito a verificare che l'Istituto di Credito prescelto operi con le citate modalità e non con bonifico.

È prevista la possibilità per gli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia:

www.tribunale.brescia.giustizia.it.

Trattandosi di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma quinto, del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In presenza di un credito fondiario, ed in forza di istanza ex art. 41 comma 4 e 5 del D.Lgs. 385/93, sarà lo scrivente Professionista Delegato a curare il versamento a favore Creditore Fondiario di un importo pari al 70% della somma versata dall'aggiudicatario, nei limiti del credito azionato, per capitale, interessi, accessori e spese come indicato nell'atto di precetto, ai sensi dell'art. 41.

Poiché sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge da determinarsi all'esito del conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, così come, per legge, parte del compenso del Professionista Delegato (ex D.M. 227/15), nonché le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura), nel medesimo termine di cui sopra e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà effettuare un altro versamento di una somma indicativamente pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (ma che il Delegato si riserva di quantificare nelle more del saldo) a titolo di acconto/fondo spese dovuto per la produzione del decreto di trasferimento e, più in generale, per tutti gli incombenti e le spese citati e comunque connessi. La quota del fondo spese così versato, se eccedente l'effettivo dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento come sopra menzionate ed alla quota compenso del Delegato per quanto di competenza e solo successivamente al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che, ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario dichiarato decaduto, con perdita della cauzione prestata.

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 in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

*****

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio e che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, dott. Filippo VAVASSORI; per la visita agli immobili è ad ogni modo necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

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

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 sul portale del Gestore della vendita e, unitamente all'elaborato peritale, all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie ed all'eventuale Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega.

.

Il Custode, per gli immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad Euro 50.000,00, ha preso contatti con il Gestore della Vendita ai fini della realizzazione e pubblicazione del Virtual tour 360° dell'immobile pignorato. Si procederà in ogni caso con le operazioni di vendita, qualora il Virtual Tour 360° non venisse realizzato per motivi tecnico – organizzativi.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato, dott. Filippo VAVASSORI e per egli presso l'Istituto Commissionario R&M Servizi Giudiziari s.r.l., email: info@astecommissionarie.it.

Brescia, 28 ottobre 2026

Il professionista delegato
(dott. Filippo VAVASSORI)

.