

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 415/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Giorgio Maione, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Davide Foppa Vicenzini del 13 maggio 2026, nonché custode giudiziario,

AVVISA

che il giorno venerdì **4 dicembre 2026, alle ore 12:00**, si procederà all'esame delle offerte e, ove occorra, all'avvio della gara telematica asincrona attraverso il portale www.astetelematiche.it, previa conferma del gestore. **Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 di giovedì 3 dicembre 2026.**

LOTTO UNICO – DESCRIZIONE

Piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Piancogno (BS), via Pescatori n. 27, costituiti da abitazione su livelli S1-T-1, con cantina e pertinenze, e autorimessa al piano interrato, inseriti in edificio a schiera, con corte esterna individuata in perizia come bene comune non censibile (sub. 83) ai subalterni 81 e 82.

Identificazione catastale: NCEU del Comune di Piancogno, foglio PIA/23, particella 5331, subalterno 81, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 140 mq (137 mq escluse aree scoperte), rendita catastale € 369,27; subalterno 82, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita catastale € 37,60.

La perizia segnala difformità relative alla parete divisoria tra garage e deposito (costo stimato per la realizzazione € 1.000,00) e alla disposizione di due porte al piano superiore (costo stimato di regolarizzazione € 1.500,00), oltre alla presenza di convenzione edilizia ex art. 35, comma 7, L. 865/1971, tuttora rilevante secondo il perito ai fini delle caratteristiche dell'acquirente. Gli interessati devono esaminare integralmente la relazione di stima e la convenzione allegata. La perizia riferisce assenza di contratti di locazione registrati; lo stato di occupazione attuale dovrà essere verificato con il custode.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Prezzo base: € 194.600,00. Offerta minima: € 145.950,00 (75% del prezzo base).

Cauzione: 10% del prezzo offerto, mediante bonifico con beneficiario “ES IMM 415/2025 MAIONE” sul conto della procedura presso Banca Passadore & C., IBAN IT26 L 03332 11200 000002414061, BIC PASBITGGG, con causale “versamento cauzione”.
Rilancio minimo: € 1.500,00.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, dall'offerente o da uno degli offerenti, secondo gli artt. 12 e seguenti del D.M. 32/2015 e le prescrizioni dell'ordinanza. Non è ammesso un mero presentatore dell'offerta. Il deposito dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno precedente alla gara, ossia entro le ore 12:00 del 3 dicembre 2026, se confermata la data provvisoria. Alla domanda andranno allegati i documenti richiesti e la prova del bonifico della cauzione (CRO).

La cauzione deve risultare effettivamente accreditata sul conto della procedura entro l'apertura delle offerte. Allegare all'offerta la documentazione del bonifico (CRO), secondo le prescrizioni dell'ordinanza.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il professionista delegato verificherà la regolarità delle offerte e l'accredito della cauzione. In caso di gara, i rilanci minimi saranno di € 1.500,00 e avverranno in modalità telematica asincrona per sette giorni dall'avvio, con termine alle ore 12:00 dell'11 dicembre 2026, ove la gara sia avviata il 4 dicembre 2026. Le offerte negli ultimi dieci minuti determineranno proroghe automatiche di dieci minuti, ripetibili fino a quando non pervengano ulteriori rilanci.

SALDO PREZZO, TRASFERIMENTO E INFORMAZIONI

Il saldo prezzo, detratta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo più breve termine applicabile. L'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese di trasferimento e fornire al delegato le informazioni previste dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007. Le somme versate

saranno imputate prioritariamente alle spese di trasferimento e successivamente al prezzo. In caso di applicazione dell'art. 41 T.U.B., il versamento avverrà comunque sul conto della procedura.

Per le visite e le informazioni: custode giudiziario Giorgio Maione, studio in Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 56; tel. 030 3751476; e-mail avvocatogiorgiomaione@gmail.com; PEC giorgio.maione@brescia.pecavvocati.it; richiesta visite tramite Portale delle Vendite Pubbliche secondo le modalità previste. Documentazione disponibile sui siti indicati dall'ordinanza e sul PVP.

GESTORE E ACCESSO ALLA VENDITA

Gestore della vendita telematica indicato nell'ordinanza: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., piattaforma www.astetelematiche.it (selezione da confermare sul provvedimento originale). L'offerta telematica si presenta mediante il modulo ministeriale, con invio secondo le istruzioni del Portale delle Vendite Pubbliche e del D.M. 32/2015. Le credenziali per partecipare alla gara saranno comunicate almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni all'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta. Non è consentito servirsi di un mero presentatore dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'offerente, il codice fiscale, i recapiti, il regime patrimoniale ove rilevante, gli estremi della procedura e del lotto, il prezzo offerto, il termine proposto per il saldo, l'importo della cauzione e i dati del relativo bonifico (CRO), l'IBAN di provenienza e l'indirizzo PEC per le comunicazioni. L'offerta deve essere corredata dei documenti di identità e fiscali e, secondo i casi, dei documenti relativi a coniuge, poteri rappresentativi, autorizzazioni giudiziali o procure. In caso di offerta congiunta, osservare l'art. 12 D.M. 32/2015. L'offerta è irrevocabile nei limiti di cui all'art. 571 c.p.c. Il bollo telematico è dovuto nella misura di legge, salvo esenzioni.

CAUZIONE E AMMISSIBILITÀ

La cauzione è pari al 10% del prezzo offerto e deve essere versata esclusivamente mediante bonifico sul conto della procedura, con causale "versamento cauzione". È onere dell'offerente disporre il bonifico con congruo anticipo affinché l'accredito sia verificabile all'apertura delle offerte. La contabile e il CRO vanno allegati all'offerta. In caso di

mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari, mediante bonifico sullo stesso conto utilizzato per il versamento.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

In presenza di più offerte ammissibili il delegato avvierà la gara asincrona sulla base dell'offerta più alta. In mancanza di rilanci, la valutazione delle offerte seguirà i criteri dell'art. 573 c.p.c., tenendo conto di prezzo, cauzione, termine di pagamento e ulteriori elementi rilevanti. Le offerte inferiori al prezzo base entro il limite di un quarto sono soggette alla disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c. e alle eventuali istanze di assegnazione. L'aggiudicazione avverrà entro il giorno successivo alla conclusione della gara. Anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente potrà essere disposta l'aggiudicazione.

STATO DEI BENI E AVVERTENZE

La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto dei beni, con pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, senza garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. Si rinvia integralmente alla relazione di stima e agli allegati. La CTU segnala difformità per la parete divisoria tra garage e deposito (stima € 1.000) e per la disposizione delle porte del piano superiore (stima € 1.500). Risulta certificato di agibilità del 2007. Non risultano contratti di locazione registrati, ma ciò non equivale ad accertamento di immobile libero da persone: verificare lo stato di occupazione con il custode.

CONVENZIONE EDILIZIA – VERIFICA NECESSARIA

La CTU segnala la convenzione del 20 novembre 1996, rep. 62727, racc. 7633, Notaio Giorgio Cemmi, ex art. 35 L. 865/1971, relativa a edilizia economico-popolare, e afferma che la convenzione sarebbe tuttora rilevante per le caratteristiche dell'acquirente. Prima della pubblicazione verificare la convenzione allegata alla perizia e gli eventuali requisiti soggettivi, vincoli o limitazioni ancora applicabili. Non si attribuiscono in questa bozza requisiti specifici non verificati.

VERSAMENTO DEL PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario verserà il saldo prezzo sul conto intestato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, non superiore a 120 giorni, unitamente alle somme per imposte, spese di trasferimento e compensi nella misura comunicata dal delegato. Ai sensi dell'ordinanza,

le somme versate sono imputate prioritariamente alle spese di trasferimento e successivamente al prezzo. Nel termine del saldo l'aggiudicatario fornirà la dichiarazione prescritta dall'art. 22 D.Lgs. 231/2007. In caso di applicazione dell'art. 41 TUB, il prezzo sarà comunque versato sul conto della procedura e il delegato corrisponderà al creditore fondiario l'80% del prezzo versato, secondo l'ordinanza. Il mancato pagamento nel termine comporta le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITÀ E VISITE

La pubblicità sarà eseguita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, con pubblicazione di ordinanza, avviso, perizia, fotografie e planimetrie nei termini stabiliti dal provvedimento di delega. È previsto anche il virtual tour 360°, ove applicabile. Le richieste di visita si effettuano tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, con il custode giudiziario. La partecipazione comporta presa visione dell'avviso, della CTU e dell'ordinanza di delega.

Brescia, 25 settembre 2026

Il professionista delegato e custode giudiziario – Giorgio Maione