TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
n.626/2021 cui sono riunite la n.716/2021 e la n.332/2025 (62-22)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
III VENDITA SENZA INCANTO
Lotti 5-6

Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.
Portale del Gestore: www.garavirtuale.it

****

Il sottoscritto **Avv. Alberto Losi**, Avvocato in Brescia**,** iscritto all'ordine degli avvocati di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via San Zeno n. 99/a, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive,

VISTO

l'ultimo provvedimento in data 25.02.2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati agli esecutati, nonché Custode Giudiziario degli stessi,

AVVISA

che il giorno **Giovedì 28 gennaio 2027, alle ore 11:00 e segg.,** fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, con la seguente modalità: 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 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 al giorno **Mercoledì 27 gennaio 2027, alle ore 12:00** (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto 5)
Piena proprietà
in **Comune** di **BOTTICINO** - Trattasi di terreni collinari non recintati ed incolti - bosco misto (per una dettagliata descrizione dei terreni si rinvia alle perizie di stima), il tutto censito al:
Catasto Terreni - Fg. 19
mapp. 25 - bosco ceduo, ha. 00.23.40, RD Euro 5,44, RA Euro 0,24
mapp. 181 - vigneto, ha. 00.33.30, RD Euro 38,70, RA Euro 18,92

mapp. 430 - vigneto, ha. 00.13.23, RD Euro 15,37, RA Euro 7,52
nei confini di mappa e di fatto.
Il tutto così come pervenuto alla società esecutata in forza di:
- con riferimento ai mapp. 181 e 430: atto di compravendita del 23.02.2006, rep. Notaio Pezzi Maria n.63334, trascritto a Brescia in data 06.03.2006 ai nn.11784/6777 (atto al quale si rinvia per quanto in esso contenuto);
- con riferimento al mapp. 25: atto di compravendita del 23.02.2006, rep. Notaio Pezzi Maria n.63334, trascritto a Brescia in data 06.03.2006 ai nn.11783/6776 (atto al quale si rinvia per quanto in esso contenuto).
La notarile segnala passaggi mortis causa ante ventennio per i quali non si ha evidenza dell'avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità ed anche passaggi di donazione accettata.
Precisa il perito che i terreni sono tra loro accorpati e sono posti in località Gazzolo accessibili attraverso la strada comunale dei Noventa (opra Gazzolo) e quindi attraverso un terreno sterrato, di complessivi mq catastali 6.993,00.
Precisa la perizia che tali terreni, aventi giacitura acclive, sono ricoperti da vegetazione e bosco spontanei, non rispecchiando la qualità catastale di vigneto dei mapp 181 e 430.
Per i confini ed accessi ai terreni, si rinvia alla perizia di stima.
I terreni non affacciano direttamente sulla civica via, ma sono raggiungibili per mezzo di un sentiero sterrato denominato Strada vicinale delle Fontanelle; di fatto però i mappali in oggetto hanno diritto di passaggio costituito da servitù a carico del mapp. 24 (ora 516, 519, 515) per una striscia di terreno della larghezza di metri 3.
Si costituiva poi una servitù per posa e manutenzione servizi tecnologici, gravanti sulla striscia di terreno della larghezza di metri 3 corrente lungo il confine nord del mapp. 24 ed a favore dell'appezzamento di terreno di cui ai mapp. 25, 181 e 430.
All'intersezione tra i mappali 430 e 181 è posta in sito un cippo, intestato "apicoltura del Sampì", in cui è indicata una servitù di passaggio n.1455/1021 del 02.09.2021, di cui - il perito - non ha rinvenuto l'atto.
Il complesso dei terreni è inserito parte in zona E2 aree agricole collinari di pregio e parte in zona E4 aree extraurbane di valore paesistico, ambientale e di interesse silvo-pastorale.
Si rinvia alla perizia anche per i vincoli e tutele gravanti sui terreni.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base:	**Euro 16.875,00**
Offerta minima:	**Euro 12.656,25**
Rilancio Minimo:	**Euro 200,00**
Cauzione:	**non inferiore al 10% dell'offerta**
IBAN:	**IT59S0333211200000002413680**

Lotto 6)
Piena proprietà
in **Comune** di **PREVALLE** - via San Michele snc - Trattasi di ampio fabbricato a destinazione residenziale con locali accessori e piccolo fabbricato, di due piani fuori terra, destinato a magazzino, il tutto censito al:
Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 4
mapp. 450 sub. 4 P. T-1-2, cat. A/2 - cl. 1 - vani 17,5 - R.C. Euro 614,58
mapp. 450 sub. 5 P. T-1, cat. C/2 - cl. 3 - mq. 26 - R.C. Euro 34,91
con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.
Il tutto così come pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita del 16.06.2011, rep. Notaio Annarumma Giuseppe n.91427/24543, trascritto a Salò in data 04.07.2011 ai nn.4047/2663 (atto al quale si rinvia per quanto in esso contenuto).
Dalla certificazione notarile agli atti si evince che gli immobili sono soggetti al vincolo storico-artistico di cui al d.lgs 42/2004 e successive modifiche a favore del Ministrero per i beni e per le

attività culturali, vincolo accertato con provvedimento del ministero per i beni e per le attività culturali in data 6 marzo 2008 protocollato al 3127 trascritto in data 19.09.2008 ai n.ri 6930/4707; che lo stesso ministero, con provvedimento in data 05.03.2009 n. 3045 di prot, ha autorizzato la vendita di detto fabbricato ... l'immobile è soggetto al vincolo storico-artistico pertanto il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del ministero, della regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati entro 60 gg.
La certificazione notarile segnala inoltre che esiste, a carico della porzione immobiliare oggetto del presente atto di cui al mapp. 450/3 del foglio 4, un diritto di passaggio pedonale a favore dell'adiacente fabbricato, e precisamente dei locali di deposito e spogliatoio di esso, parte del mapp. 1162 del foglio 7. Precisa inoltre quanto segue: "a margine del detto atto risulta annotamento di cancellazione della condizione sospensiva del 21.10.2011 ai n. 6254/882". Si invitano i soggetti interessati a svolgere i dovuti approfondimenti presso un legale di fiducia anche per conoscere le conseguenze derivanti dalla trascrizione dell'atto e dalla successiva annotazione di cancellazione.
Gli immobili risultano liberi da persone e da cose.
Porzioni di tali immobili sono in cattive condizioni di manutenzione e non utilizzabili in sicurezza.
Le chiavi del compendio sono in possesso del custode.
Si ribadisce che detti immobili risultano sottoposti a condizione sospensiva. Si invitano i soggetti interessati ad approfondire tale circostanza presso un legale di fiducia anche per conoscere le conseguenze derivanti da tale condizione.

PREZZO DI VENDITA:

Prezzo base:	**Euro 149.231,25**
Offerta minima:	**Euro 111.923,44**
Rilancio Minimo:	**Euro 1.500,00**
Cauzione:	**non inferiore al 10% dell'offerta**
IBAN:	**IT36T0333211200000002413681**

*****

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 02.11.2021 (mapp. 25-181-430) e del 03.11.2021 (mapp. 450/4 e 450/5), data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c.
Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 02.11.2021 (mapp. 25-181-430) e del 03.11.2021 (mapp. 450/4 e 450/5) al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.
Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.
Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
Con l'avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 e art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.
Si invitano gli interessati ad approfondire con i propri professionisti di fiducia eventuali questioni legali e/o fiscali inerenti l'immobile oggetto di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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, c.p.c.. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita).
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.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n.47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R.n.380/2001) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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.
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.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata 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.
Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.
Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in merito all'eventuale assoggettamento ad IVA.

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.

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, è irrevocabile ai sensi dell'art.571 comma 3 c.p.c., e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente 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. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12,comma 2,del D.M.n. 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179c.c. 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.

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;

***** *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 prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).
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 c.p.c., con procura speciale notarile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare, mediante apposito modulo da allegare all'offerta, reperibile sul sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica "Autocertificazione deposito offerta":
- 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 (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) in caso di aggiudicazione, a norma dell'art. 585 c.p.c.

b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) il referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

k) le forme e modi del pagamento del prezzo 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) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Pagamento del Bollo:
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. 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.
Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.

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.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF o PDF.P7M):

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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 provvedimento di autorizzazione;
- 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 dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- per i cittadini stranieri sono necessari i seguenti documenti:

A. 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 conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
B. dichiarazione del-degli offerente-i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso-i offerente-i;
C. fotocopia del permesso di soggiorno, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata, alla domanda di partecipazione, la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al registro imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a registro imprese, purché consti l accettazione della carica).
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;

- per le società straniere: 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;

- se, in caso di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) ex art. art. 585 c.p.c. è necessario allegare all'offerta depositata il modulo di "Autocertificazione deposito offerta", scaricabile dal sito dell'A.N.P.E. nella sezione modulistica.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Brescia ai seguenti IBAN:
- IT59S0333211200000002413680 - lotto 5.
- IT36T0333211200000002413681 - lotto 6.
Il bonifico dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n.626/2021 R.G.E., versamento cauzione ed eventuale numero del Lotto.
Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per la 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 dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
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.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. n. 32/2015).
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 c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 1200 del giorno Mercoledì 27 gennaio 2027** (antecedente a quello fissato per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n),del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA
ESAME DELLE OFFERTE

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, ***www.garavirtuale.it.***
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della 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.
La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica 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.
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.
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.
La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza 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, 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 ¼ 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 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 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572, c.p.c.,comma 3,o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, e in mancanza di domande di assegnazione rimetterà gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

SALDO DEL PREZZO

L’aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura 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 di 120 giorni dall’aggiudicazione, con la precisazione che l'anzidetto termine non risulta soggetto alla sospensione feriale.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato trasmettendo copia delle contabili di avvenuti bonifici, all'indirizzo di posta elettronica **info@anpebrescia.it.**

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale all’emissione del decreto di trasferimento 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 **“Proc. Esecutiva n.626/2021 R.G.E.**”.
Si precisa la volontà di ricorrere alla procedura di mutuo dovrà essere manifestata già in sede di deposito dell’offerta, allegando il modulo di “Autocertificazione deposito offerta”, reperibile sul sito di A.N.P.E. nella sezione modulistica, debitamente compilato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, 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.
Ove l’aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell’art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere il residuo prezzo direttamente al creditore fondiario (secondo le modalità che verranno indicate dallo stesso) entro il termine di deposito del saldo prezzo. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l’aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato, presso il domicilio eletto, trasmettendo copia della contabile di avvenuto bonifico, all’indirizzo di posta elettronica info@anpebrescia.it.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587 c.p.c. , mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c.

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verrà comunicato l'importo del fondo spese e le modalità di versamento del medesimo, fondo spese comprensivo dell'onorario del Professionista per le attività di trasferimento ex DM 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili, anche in merito all’eventuale assoggettamento ad IVA.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. 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 Professionista delegato presso il domicilio in epigrafe, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l’esame delle stesse e l’eventuale gara tra gli offerenti.

VISITA DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., custode nominato in sostituzione del debitore è l'avv. Alberto Losi, con domicilio eletto presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al Custode, esclusivamente mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni 15 antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazioni le richieste pervenute oltre tale termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio.
Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.
La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail visiteimmobili@anpebrescia.it.
L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, che verrà effettuato decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla notifica/comunicazione del decreto di trasferimento, dovrà presentare apposita istanza scritta al Delegato ento e non oltre il versamento del saldo - prezzo.
In difetto di tempestiva richiesta scritta della liberazione dell'immobile, il Custode si intenderà esonerato dagli adempimenti ex art.560.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Ai sensi dell’art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuate a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l’estratto dell’avviso di vendita:
a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all’art. 490 comma 1 c.p.c. (inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell’avviso di vendita);
b) sui siti http://www.astegiudiziarie.it, http://www.asteannunci.it e http://www.astalegale.net (inserendo copia dell'ordinanza di delega, dell’avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);
c) ai sensi dell’art. 490 c.p.c. III comma, la pubblicità - facoltativa - sul quotidiano il Giornale di Brescia nonchè sul Giornale Bresciaoggi - solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569 c.p.c.

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.

****

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Brescia, 6 novembre 2026

Il professionista delegato
avv. Alberto Losi