TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 203/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it;

Custode Giudiziario: Avv. Camilla Montagna (per visite e-mail: camilla@avvocatomontagna.it).

*** * ***

La sottoscritta Avv. Camilla Montagna, quale Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 7 ottobre 2026, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24D,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 19 gennaio 2027 alle ore 12.00 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Piena Proprietà

= in Comune di Ghedi (BS), Strada Gandine n. 21:

Abitazione su tre livelli con autorimessa parte di fabbricato bifamiliare censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 52

- Mapp. 99, sub. 1, cat. A/2, cl. 5, vani 10,5, R.C. Euro 650,74.

- Mapp. 99, sub. 2, cat. C/6, cl. 3, 29 mq, R.C. Euro 46,43.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dall'atto di provenienza si segnala: "servitù di passaggio perdonale e carraio a carico del mapp. 77 sub. 6 fg. 53 NCT e di detta porzione del mapp. 99 sub. 9 a favore dei beni in oggetto fg. 52 mapp. 118 e 120, fg. 53 mapp. 12, 51 e 52 fg. 52 NCT mapp. 99 sub. 1, 2, 3, 4, 10 fg. 53 NCT mapp. 77 sub. 9, mapp. 81 e mapp. 80." Si legge inoltre: "I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risulta anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n. 25337 rep. Notaio Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento di acque a scopo irriguo. L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul

mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub. 9 e 10."

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 1967 e interessati da interventi di ristrutturazione ad inizio anni 2000.

Il perito segnala la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. I costi stimati dal perito per la regolarizzazione sono pari ad Euro 720,00.

Gli immobili sono gravati da:

- diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 C.C. in favore della Sig.ra OMISSIS, in forza dell'atto Notaio Calini nn° 109017/39520 del 26/04/2021, trascritto a Brescia in data 29/04/2021;
- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48040/21483 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 344.904,50=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 258.678,38=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 3.500,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO DUE

Piena Proprietà

= in Comune di Ghedi (BS), Strada Gandine n. 21:

Abitazione su tre livelli con autorimessa parte di fabbricato bifamiliare censita in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 52

- Mapp. 99, sub. 4, cat. A/2, cl. 5, vani 10,5, R.C. Euro 650,74.

- Mapp. 99, sub. 3, cat. C/6, cl. 3, 29 mq, R.C. Euro 46,43.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dall'atto di provenienza si segnala: "servitù di passaggio perdonale e carraio a carico del mapp. 77 sub. 6 fg. 53 NCT e di detta porzione del mapp. 99 sub. 9 a favore dei beni in oggetto fg. 52 mapp. 118 e 120, fg. 53 mapp. 12, 51 e 52 fg. 52 NCT mapp. 99 sub. 1, 2, 3, 4, 10 fg. 53 NCT mapp. 77 sub. 9, mapp. 81 e mapp. 80." Si legge inoltre: "I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risulta anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n. 25337 rep. Notaio Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento di acque a scopo irriguo. L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub. 9 e 10."

Gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 1967 e interessati da interventi di ristrutturazione ad inizio anni 2000.

Il perito segnala la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. I costi stimati dal perito per la regolarizzazione sono pari ad Euro 720,00.

Gli immobili sono gravati da:

- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48041/21484 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 344.904,50=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 258.678,38=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 3.500,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO TRE

Piena Proprietà

= in Comune di Ghedi (BS), Strada Gandine n. 21:

Fabbricati (fabbricato destinato a caseificio con uffici e accessori, barchessa e depositi) e terreni ad uso agricolo censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 52

- Mapp. 99, sub. 10, cat. D/10, R.C. Euro 2.440,00.

Sez. NCT, Foglio 53

- Mapp. 80, sub. 1, cat. D/10, R.C. Euro 13.300,00.

- Mapp. 81, cat. C/2, cl. 2, 105 mq, R.C. Euro 140,99.

- Mapp. 77, sub. 9, cat. F/1, 350 mq.

Catasto Terreni:

Fg. 52, mapp. 118, sem. irr., cl. 2, Sup. 15.600 mq, R.D. Euro 108,77, R.A. Euro 108,77

Fg. 52, mapp. 120, sem. irr., cl. 2, Sup. 13.550 mq, R.D. Euro 94,47, R.A. Euro 94,47

Fg. 53, mapp. 5, sem. irr., cl. 2, Sup. 14.400 mq, R.D. Euro 100,40, R.A. Euro 100,40

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dall'atto di provenienza si segnala: "servitù di passaggio perdonale e carraio a carico del mapp. 77 sub. 6 fg. 53 NCT e di detta porzione del mapp. 99 sub. 9 a favore dei beni in oggetto fg. 52 mapp. 118 e 120, fg. 53 mapp. 12, 51 e 52 fg. 52 NCT mapp. 99 sub. 1, 2, 3, 4, 10 fg. 53 NCT mapp. 77 sub. 9, mapp. 81 e mapp. 80." Si legge inoltre: "I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risulta anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n. 25337 rep. Notaio Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento di acque a scopo irriguo. L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub. 9 e 10."

Gli immobili sono stati edificati con titoli a partire dal 2001, con rilascio di agibilità nel 2015. Il perito segnala la presenza di evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura del corpo più a nord.

Sulla copertura degli edifici è installato un impianto fotovoltaico di potenza nominale 100 kW, realizzato in forza di titolo nell'anno 2021.

Il perito segnala la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e autorizzato. I costi stimati dal perito per la regolarizzazione delle planimetrie sono pari ad Euro 720,00. Per la pratica in sanatoria sono stimati costi per Euro 3.232,00.

Gli immobili sono gravati da:

- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48041/21484 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 1.065.660,73=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 799.245,55=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 10.700,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO QUATTRO

Piena Proprietà

= in Comune di Ghedi (BS), Strada Gandine n. 21:

Terreni agricoli censiti in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Fg. 53,

- mapp. 12, sem. irr., cl. 2, Sup. 51.300 mq, R.D. Euro 357,67, R.A. Euro 357,67

- mapp. 51, sem., cl. 1, Sup. 560 mq, R.D. Euro 3,33, R.A. Euro 3,18

- mapp. 52, AA, sem., cl. 1, Sup. 1.192 mq, R.D. Euro 100,40, R.A. Euro 100,40

- mapp. 52, AB, bosco misto, cl. U, Sup. 268 mq, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,08

Dall'atto di provenienza si segnala: "servitù di passaggio perdonale e carraio a carico del mapp. 77 sub. 6 fg. 53 NCT e di detta porzione del mapp. 99 sub. 9 a favore dei beni in oggetto fg. 52 mapp. 118 e 120, fg. 53 mapp. 12, 51 e 52 fg. 52 NCT mapp. 99 sub. 1, 2, 3, 4, 10 fg. 53 NCT mapp. 77 sub. 9, mapp. 81 e mapp. 80." Si legge inoltre: "I terreni sono

trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risulta anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n. 25337 rep. Notaio Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento di acque a scopo irriguo. L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub. 9 e 10."

Gli immobili sono gravati da:

- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48040/21483 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 414.696,30=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 311.022,23=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 4.200,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO CINQUE

Piena Proprietà

= in Comune di Calvisano (BS), Via Donatello n. 11:

Abitazione con autorimessa censite in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 6

- Mapp. 3, sub. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. Euro 204,52.

- Mapp. 3, sub. 3, cat. C/6, cl. 4, 33 mq, R.C. Euro 46,02.

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Gli immobili sono stati edificati in epoca non nota, presso l'ufficio tecnico del Comune di Calvisano non sono state reperite pratiche edilizie pertinenti.

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

Il perito segnala la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e autorizzato. I costi stimati dal perito per la regolarizzazione delle planimetrie sono pari ad Euro 720,00. Per la pratica in sanatoria sono stimati costi per Euro 2.732,00.

Gli immobili sono gravati da:

- diritto di abitazione a favore dei sig.ri OMISSIS costituito con atto in data 7.8.2023 rep. 111066/41036 Notaio Calini, trascritto a Brescia il 9.8.2023 ai nn. 37147/26001;
- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48041/21484 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 79.558,30=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 59.668,73=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 800,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO SEI

Piena Proprietà

= in Comune di Calvisano (BS), Via Donatello n. 11:

Fabbricati e terreni ad uso agricolo censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sez. NCT, Foglio 6

- Mapp. 3, sub. 4, cat. D/10, R.C. Euro 8.860,00.

- Mapp. 9, sub. 1, cat. D/10, R.C. Euro 4.736,00.

- Mapp. 9, sub. 2, cat. D/10, R.C. Euro 715,00.

Catasto Terreni:

Fg. 3, mapp. 115, sem. irr., cl. 3, Sup. 11.360 mq, R.D. Euro 52,80, R.A. Euro 70,40

Fg. 3, mapp. 117, sem. irr., cl. 3, Sup. 50.840 mq, R.D. Euro 236,31, R.A. Euro 315,08

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio.

Dalla perizia agli atti si segnala che l'immobile di cui al foglio 6 mappale 9 subalterno 1 è stato edificato con titolo edilizio dell'anno 2000 con destinazione "caseificio", ma, allo stato attuale, è sostanzialmente un portico destinato alla rimessa dei veicoli agricoli con solo alcuni locali rimanenti utilizzati per la gestione dell'azienda agricola ed accessori.

L'immobile di cui al foglio 6 mappale 9 subalterno 2 è stato edificato con titolo edilizio dell'anno 2017 e destinato a impianto per la produzione di energia elettrica da biogas. In occasione del sopralluogo non era attivo.

Dall'atto di provenienza si segnala: "i terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti".

Il perito segnala la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e autorizzato. I costi stimati dal perito per la regolarizzazione delle planimetrie sono pari ad Euro 720,00. Per la pratica in sanatoria sono stimati costi per Euro 3.232,00.

Gli immobili sono gravati da:

- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48041/21484 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 941.840,80=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 706.380,60=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 9.500,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

LOTTO SETTE

Piena Proprietà

= in Comune di Calvisano (BS), Via Donatello – via Verdi:

Terreni agricoli censiti in Catasto Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 8

mapp. 123, sem. irr., cl. 2, Sup. 40.519 mq, R.D. Euro 345,28, R.A. Euro 292,97

mapp. 156, sem. irr., cl. 2, Sup. 3.919 mq, R.D. Euro 33,40, R.A. Euro 28,34

mapp. 159, sem. irr., cl. 2, Sup. 239 mq, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 1,73

mapp. 162, sem. irr., cl. 2, Sup. 178 mq, R.D. Euro 1,52, R.A. Euro 1,29

Dall'atto di provenienza si segnala: "i terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti".

Gli immobili sono gravati da:

- contratto di locazione agraria con scadenza 31/12/2054, in forza dell'atto a rogito Notaio Fernandes nn° 48041/21484 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025;

Per gli ulteriori vincoli si rimanda alla perizia agli atti, nonché al certificato ipotecario.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

= Confini come da mappe

= Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

PREZZO BASE = Euro 348.859,76=

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad **Euro 261.644,82=**

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 3.500,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nell'ottobre 2026. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 18 gennaio 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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; **si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta**

relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

N.B. Le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

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 con le indicazioni di cui all'Allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 203/2025 R.G.E., versamento cauzione Lotto __", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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.

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..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it.** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.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 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.**
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; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.
La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 19/01/2027 al 26/01/2027, 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 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 Professionista 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, 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 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.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista e salvo conguagli). Nell'ipotesi in cui nell'offerta non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva 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.

È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli forniti dal Professionista Delegato), dovrà, inoltre, fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n.231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c., il Professionista Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista Delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.

*** *** *** ***

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata per iscritto al Custode Giudiziario tramite l'apposito format sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La richiesta dovrà tassativamente essere presentata almeno quindici giorni prima del 18 gennaio 2027, ossia entro il 2 gennaio 2027.

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

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite

Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

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

Per supporto tecnico durante le fasi di predisposizione dell'offerta telematica, di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, nonché per ulteriori informazioni, è possibile contattare S-Mart S.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (telefono 030/5780453).

Brescia, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Camilla Montagna