

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto
Professionista Delegato: Dott. Giuliano Terenghi

25124 BRESCIA – Via Creta n.8 - Tel. 030.2427750 – Fax 030.2479113
Mail: giuliano.terenghi@studioterenghi.it
Pec: giuliano.terenghi@odcecbrescia.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA – 112/2024 RGE
II° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato Dott. Giuliano Terenghi

VISTA

L'ordinanza in data 01.04.2025 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che **a partire dalle ore 14:00 del giorno 27 novembre 2025 e fino alle ore 12:00 del giorno 04 dicembre 2025**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.it** (Edicom Finance Srl) accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

Il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 26 novembre 2025** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Piena proprietà

In Comune di Vestone (BS), Via Tesolo n.34

Villetta unifamiliare di vani 6, oltre cantinato, sviluppata su due piani fuori terra, con giardino ed autorimessa pertinenziale al piano terra, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vestone (BS) con i seguenti dati:

- **Sez. Urb. NCT, Foglio 6, Part. 1627, Sub.4**, cat. A/7, catastalmente Via Tesolo 23, Piano T-1, classe 1, vani 6,0, superficie totale mq.108, totale escluse aree scoperte mq.101, r.c. 387,34 euro;
- **Sez. Urb. NCT, Foglio 6, Part. 1627, Sub.5**, cat. C/6, catastalmente Via Tesolo 23, Piano T, Classe 2, consistenza mq.25, r.c. 43,90 euro.

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

➤ **Prezzo di vendita**

PREZZO BASE Euro 195.000,00= (centonovantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA Euro 146.250,00= (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00)

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

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

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT 81 F051 1611 2000 0000 0062 146

➤ **Descrizione degli immobili**

Il lotto, come meglio descritto in perizia a cui si rimanda, è costituito da villetta unifamiliare di vani 6, oltre cantinato, sviluppata su due piani fuori terra, con giardino ed autorimessa pertinenziale al piano terra.

L'unità è internamente distribuita al piano primo da due camere, atrio notte, atrio d'ingresso, soggiorno, cucina e balcone sui lati est e sud, ed al piano terra da n.3 vani cantina, locale caldaia, lavanderia ed un ripostiglio. Sempre al piano terra autorimessa e area pertinenziale a verde.

L'accesso pedonale avviene dal civico 34 di Via Tesolo, mentre l'accesso carraio dalla Via Tesolo senza civico, entrambi esercitati attraverso area di terzi non oggetto di pignoramento (mapp.1844) in forza di servitù attiva costituita con l'atto di provenienza.

Il CTU rileva che agli atti dell'Ufficio Tecnico esiste una pratica edilizia del 14.9.2015 per un secondo passo carraio con cancello arretrato, allo stato non realizzato, e con un percorso sempre su area di terzi, non oggetto di pignoramento, ma con un nuovo tracciato diverso da quello pattuito con l'atto di provenienza.

➤ **Catastalmente** le unità immobiliari come sopra indicate provengono al catasto fabbricati per variazione identificativo allineamento mappe e riordino fondiario del 4.7.2019 n.12/2019, dalla sez. urbana NOZ, Foglio 4, mappale 1627, sub. 4 e sub.5, le quali provengono a loro volta per variazione frazionamento n.4150.1/2003 del 17.2.2003 da sezione urbana NOZ, Foglio 4, mappale 1627, sub. 1, sub.2 e sub.3.

Le unità sez. urbana NOZ, Fg.4, mappale 1627, sub.1 e 2, provengono per variazione ampliamento e ristrutturazione n.20418.1/2001 del 24.9.2001 da sezione urbana NOZ, Fg.1, mapp.1072, sub.1 e 2.

Il sub. 3, sezione urbana NOZ, g.4, mapp.1627 è accatastato come bene con nota n.17817.1/2001 del 27.08.2001. Le unità sezione urbana NOZ, Fg.1, mappale 1072, sub.1 e 2, sono tali da impianto 1987.

Al catasto terreni, il Fg.6, mapp.1627 proviene per riordino fondiario n.13046.1/2019 del 25.6.2019 dal soppresso Fg.9, mapp.1627, che con variazione n.237953.1/2005 del 25.7.2005 comprende parte dei soppressi Fg.9, mapp.1789, mapp.1843 e mapp.1845.

Il Fg.9, mapp.1627, ente urbano per tipo mappale n.1996.1/1973 in atti dal 1.6.2001, proviene per frazionamento n.978.18/1995 dal soppresso Fg.9, mapp.1072, tale per frazionamento n.8/72 del mapp.93, come da microfilm della partita 227.

Il Fg.9, mapp.1789, ente urbano, per tipo mappale n.84029.1/1987 del 10.7.1987 in atti dal 29.11.2004, proviene per frazionamento n.7379.1/2002 del 28.10.2002 dal soppresso Fg.9, mapp.1624, che a sua volta proviene per frazionamento n.978.18/1995 dal soppresso Fg.9, mapp.735, tale da impianto 1987.

Il Fg.9, mapp.1843 proviene per frazionamento n.121992.1/2005 del 22.04.2005 dal Fg.9, mapp.1787, che a sua volta proviene per frazionamento n.7379.1/2002 del 28.10.2002 dal soppresso Fg.9, mapp.1616, a sua volta accatastato per frazionamento n.978.19/1995 dal soppresso Fg.9, mapp.93, tale da impianto 1987.

Il Fg.9, mapp.1845 proviene per frazionamento n.121992.1/2005 del 22.4.2005 dal Fg.9, mapp.1627, ente urbano per tipo mappale 1996.1/1973 in atti dal 01.06.2001, che proviene per frazionamento n.978.18/1995 dal soppresso Fg.9, mapp.1072, tale per frazionamento n.8/72 del mappale 93.

➤ **Provenienza**

Il tutto come pervenuto all'esecutato per atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione di Vestone, in data 10.11.2005 rep.68188/15640, trascritto a Salò il 16.11.2005 al n.5406 di r.p., con cui l'esecutato ha acquistato gli immobili di cui alla sez. urbana NOZ, Fg.4, mapp. 1627, sub. 4 e 5, con diritto di passaggio costituito a favore di sez. urbana NOZ, Fg.4, mapp.1627, sub. 4 e 5, da esercitarsi sul mappale 1844.

-Anteriormente al ventennio i terreni in Comune di Vestone, già identificati con i mappali 93 e 735, risultavano appartenere ai sig.ri Omissis, per acquisto fattone da Omissis in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Mattiello in data 27.8.1965, rep.2578/1098 e trascritto a Salò il 17.9.1965 al n.1864 di r.p.

-Successivamente, con atto di divisione Notaio Mattiello in data 10.12.1965, rep.2815/1219, trascritto a Salò il 7.1.1966 al n.33 di r.p. gli immobili sono stati divisi quanto ai mappali 735 e 93/a in favore di Omissis, e quanto al mapp.93/b (corrispondente al mappale 1072) al sig. Omissis.

A favore dei mappali 735 e 93/a è stata costituita servitù di passaggio a piedi e con veicoli di ogni tipo su striscia di terreno larga quattro metri corrente lungo tutto il confine di nord est del mappale 93/b; la striscia di terreno larga tre metri posta a cavallo del confine tra i mappali 93/a e 93/b sarà destinata a strada da servire ai terreni oggetto delle assegnazioni di cui sopra per il transito a piedi e con veicoli di ogni tipo, per questo i condidenti si concedevano la reciproca servitù su striscia di metri 1,50.

-Successivamente, per successione in morte di Omissis, trascritta il 9.5.1996 al n.1511 di r.p. la piena proprietà degli immobili già censiti al Catasto fabbricati Fg.1, mapp.1072, sub.1 e 2, è stata devoluta per legge al fratello Omissis, e la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 19.7.2024 al n.3978 di r.p.

-Quest'ultimo con l'atto del Notaio Zampaglione in data 10.11.2005, rep. 68188/15640 sopra indicato, vendeva la piena proprietà degli immobili censiti alla sez. NOZ, Fg.4, mapp.1627, sub.4 e 5 al figlio Omissis odierno esecutato.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

Il fabbricato, secondo relazione peritale, risulta costruito successivamente al 01.09.1967, in forza dei seguenti titoli:

- 1) Licenza di costruire 18.5.1972 n.15/72, prot. 2008; Autorizzazione alla abitabilità rilasciata il 2.10.1973.
Difformità: sussiste una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra che dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia.
- 2) Concessione Edilizia 5/01 del 02.03.2001, PE 90/00, prot.1812 per la costruzione di autorimessa pertinenziale.
Difformità: non sono presenti a) la dichiarazione che le opere eseguite sono conformi a quanto autorizzato e rispettose delle norme igienico-sanitarie e sicurezza, b) il collaudo o idoneità statica della nuova struttura aggiunta, c) l'autorizzazione alla abitabilità.
- 3) DIA n.19/09 del 22.5.2009 per la chiusura del portico al 1° piano con formazione di nuovo locale cucina.
Difformità: non sono presenti a) la dichiarazione che le opere eseguite sono conformi a quanto autorizzato e rispettose delle norme igienico-sanitarie e sicurezza, b) il collaudo o idoneità statica della nuova struttura aggiunta, c) l'autorizzazione alla abitabilità.
- 4) Istanza per la formazione di nuovo ingresso carraio del 15.9.2015 sul mappale 1844 (area di terzi) del Fg.6.
Difformità: opera non realizzata. Non è presente l'assenso alla esecuzione dell'opera suddetta, progettata su area non di proprietà del richiedente esecutato. Serve la preventiva convenzione tra le parti.

Per quanto sopra, con riferimento alla situazione edilizio urbanistica il CTU ha rilevato la non regolarità edilizio-urbanistica degli immobili staggiti.

Con riferimento alla situazione catastale il CTU ha evidenziato che lo stato di fatto non rispecchia la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale dell'alloggio, avendo rilevato le seguenti variazioni: a) chiusura del portico al primo piano con formazione di un ulteriore vano adibito a piccola cucina; b) diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra-cantinato (alcuni lavori risultano ancora in corso). Per quanto sopra, con riferimento alla situazione catastale il CTU ha rilevato la non conformità catastale.

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

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia l'immobile risulta OCCUPATO dall'esecutato.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Non vi è amministratore di condominio e non vi sono, pertanto, spese condominiali.
Vi sono tuttavia delle parti comuni, per le quali si adottano le regole dettate dal Codice Civile.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

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

- Ipoteca volontaria iscritta in data 16.11.2005 ai nn.8646/1832 a favore di OMISSIS con sede in Brescia (sui beni come originariamente identificati alla sez. Noz, Fg.4, part.1627, sub.4 e 5);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 4.12.2007 ai nn.9390/1995 a favore di OMISSIS con sede in Brescia (sui beni come originariamente identificati alla sez. Noz, Fg.4, part.1627, sub.4 e 5);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 27.10.2010 ai nn.7276/1588 a favore di OMISSIS con sede in Brescia (sui beni come originariamente identificati al Fg.4, part.1627, sub.4 e 5);
- Ipoteca giudiziale in data 25.01.2024 ai nn.534/48 a favore di OMISSIS gravante, tra gli altri, sui beni identificati alla sez. Nct, Fg.6, part.1627, sub.4 e 5;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 29.03.2024 ai nn.2100/1665 a favore di OMISSIS gravante, tra gli altri, sui beni identificati alla sez. Nct, Fg.6, part.1627, sub.4 e 5;

Formalità, vincoli e oneri che **non verranno cancellate** dalla Procedura:

- Vincoli e servitù reciproche di vicinato nascenti dalle proprietà finitime/confinanti, come richiamati nell'atto di provenienza Notaio Zampaglione del 10.11.2005 rep. 68188 e precisamente:
 - a) Servitù attiva di transito pedonale e carraio a carico del mapp. 1844, Fg.6, da esercitarsi sulla parte sud confinante con il mapp. 530.
 - b) Diritto di passaggio per impianti tecnologici di ogni tipo a favore dei mapp. 1791, 1788 e 1790, gravante tra gli altri, anche sul mappale 1627 oggetto di pignoramento, il tutto come convenuto con atto trascritto a Salò il 25.3.2003, formalità 1962/1161.
 - c) Convenzione Urbanistica per il P.L. "Tesolo" stipulata con il Comune di Vestone, rep. 719 del 27.9.1994.
 - d) Identificazione catastale delle aree oggetto di convenzione e delle aree cedute e da cedere gratuitamente al Comune, rep. 753 del 13.9.1995, trascritto il 11.10.1995 al n.3144 di r.p.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO 2

Piena proprietà

In Comune di Bagolino (BS), Località Ponte Caffaro, Via San Valentino 21

Appartamento bilocale, posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra, con diritto alla corte comune, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bagolino (BS) con i seguenti dati:

- **Foglio 48, Part. 9653, Sub.1**, cat. A/3, catastalmente Via San Valentino, Piano T, classe 4, vani 4,0, superficie totale mq.89, totale escluse aree scoperte mq.87, r.c. 167,33 euro.
Compete la proporzionale quota delle parti comuni alle unità immobiliari ai sensi dell'art.1117 c.c.

➤ **Prezzo di vendita**

PREZZO BASE Euro 55.500,00= (cinquantacinquemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA Euro 41.625,00= (quarantunomilaseicentoventicinque/00)

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

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

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto

IBAN: IT 81 F051 1611 2000 0000 0062 146

➤ **Descrizione degli immobili**

Il lotto, come meglio descritto in perizia a cui si rimanda, è costituito da alloggio bilocale di tipo economico, di vani quattro, posto al piano rialzato in un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra, composto da terrazzo coperto, camera, cucina, soggiorno, atrio di ingresso e corridoio, bagno e ripostiglio sottoscala.

L'accesso avviene dalla antistante area comune condominiale che si affaccia sulla Via S. Valentino, priva di recinzione.

- **Catastalmente** l'unità immobiliare come sopra indicata, censita al Fg.48, mappale 9653, sub.1, proviene al catasto fabbricati per variazione identificativo per allineamento mappe pratica BS0125664 n.125664.1/2022 del 13.05.2022 dal soppresso foglio 51, mapp.9653, sub.1, già protocollo n.447 del 1980, tale per costituzione n.4468.900/1980 del 01.02.1980.

Al catasto terreni, l'ente urbano identificato con il Foglio 9, mapp.9653, è tale da impianto e, con riordino fondiario n.122696.1/2022 del 13.05.2022, viene soppresso e con i soppressi Fg.9, mappali 11988, 11989, 11990, 11991 e 11992 costituisce il Fg.48, mapp.9653.

I mappali 11988, 11989, 11990, 11991 e 11992 provengono per frazionamento del mappale 11036 che, con variazione precedente aveva compreso il soppresso mapp.11032.

Si rileva voltura d'ufficio del 28.05.2024 per riunione di diritti ex lege – ricongiungimento automatico di usufrutto, Voltura n.15139.1/2025, pratica BS0072762 in atti dal 13.03.2025.

➤ **Provenienza**

Il tutto come pervenuto all'esecutata per la quota di 1/3 di proprietà e per la quota di 1/3 di nuda proprietà, per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Zampaglione in data 23.04.2001, rep. 39446/6291, trascritto a Salò il 4.5.2001 al n.1570 di r.p. rispettivamente dalla sorella Omissis e dalla madre Omissis, la quale si riservava l'usufrutto vitalizio sulla propria quota (usufrutto ricongiunto ex lege, in atti dal 13.3.2025).

L'ulteriore 1/3 di proprietà perveniva all'esecutata per successione in morte del padre Omissis, pieno proprietario dell'immobile, la cui eredità si devolveva per legge per la quota di 1/3 ciascuna alle figlie ed alla moglie, e la cui accettazione espressa di eredità veniva trascritta in data 15.7.2024 al n.3832 di r.p.

-Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto, già censiti al Catasto Fabbricati con il mapp.9653 ed al Catasto Terreni con i mapp.11032 e 11036 risultavano appartenere per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri Omissis per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita Notaio Enrico Osti in data 30.8.1969 rep.93/60, trascritto a Salò il 11.9.1969 al n. 2102 di r.p.

Per successione in morte di Omissis, la quota di ½ di sua spettanza degli immobili, già censiti al Catasto Fabbricati con il mapp. 9653 ed al catasto Terreni con i mapp. 11032 e 11036, è stata devoluta per legge a favore dei fratelli Omissis e dei genitori Omissis. In data 15.7.2024 al n. 3829 di r.p. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di Omissis per la quota di 2/12.

Per successione in morte di Omissis, la quota di 1/2 di sua spettanza dei suddetti immobili, è stata devoluta per legge a favore di Omissis, dei figli Omissis e della moglie Omissis. In data 15.7.2024 al n. 3830 di r.p. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di Omissis per la quota di 1/36.

Per successione in morte di Omissis, la quota di 4/36 di sua spettanza dei suddetti immobili, è stata devoluta per legge a favore dei figli Omissis. In data 15.7.2024 al n. 3831 di r.p. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di Scalvini Silvano per la quota di 2/36.

Con atto di divisione a ministero Notaio Pedrazzi in data 27.4.1980 n.1076/405 di rep. trascritto il 23.5.1980 al n.1543 di r.p. la **piena proprietà** della porzione di fabbricato individuata con scheda n.447 del 1980 (oltre alla quota di ½ di mappale 11988) è stata assegnata al sig. Omissis.

Per successione in morte di Omissis la piena proprietà della porzione di fabbricato individuata con scheda n.447 del 1980 (oltre alla quota di ½ di mappale 11988 – mappale successivamente soppresso in data 13.5.2022 per riordino fondiario, con origine/variazione degli immobili di cui al Fg.9, part.9653, 11989, 11990, 11991, 11992 e Fg.48, part.9653) è stata devoluta per la quota di 1/3 ciascuna a favore della moglie Omissis e

delle due figlie Omissis e Omissis, quest'ultima odierna esecutata. Come sopra detto, in data 15.7.2024 al n. 3832 di r.p. è stata trascritta accettazione espressa della suddetta eredità.

Con atto Notaio Zampaglione del 23.4.2001, sono state trasferite all'odierna esecutata le ulteriori quote dell'immobile, con riserva dell'usufrutto in capo alla madre, quest'ultima deceduta in data 13.3.25, e che ha dato origine al ricongiungimento in capo alla esecutata della piena proprietà.

➤ **Situazione edilizia-urbanistica e catastale**

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato da atto di provenienza risulta edificato anteriormente al 01.09.1967. Secondo la relazione peritale, lo stesso risulta edificato (per ampliamento e sovrizzo di un edificio esistente) in forza dei seguenti titoli:

-Licenza edilizia del 7.9.1968, prot. 1928, Reg. Costruzioni n.134;

-Autorizzazione all'abitabilità rilasciata il 20.06.1972 limitatamente ai soli due locali del piano terra/rialzato.

Con riferimento alla situazione edilizia urbanistica il CTU ha rilevato che **NON risultano accertate le conformità/regolarità edilizio urbanistiche**, in quanto lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo non rispecchia quanto autorizzato, per le seguenti difformità: a) Diversa distribuzione degli spazi interni; b) Modifiche di prospetto in lato Sud del fabbricato; c) Demolizione scala comune interna al piano terra/rialzato per il collegamento con gli altri due piani di terzi (non oggetto di pignoramento); e) Creazione di nuova scala esterna del tipo aerea/aperta e scoperta che insiste sull'area esclusiva dei sub.2 e 3 non pignorati, che ha comportato anche modifiche di facciata in lato sud; f) non risulta rinnovata l'autorizzazione all'abitabilità dopo le varianti eseguite, ed in parte ancora in corso.

Con riferimento alla situazione catastale il CTU ha evidenziato che lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo non rispecchia la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale dell'alloggio prot. 447 del 01.02.1980 per le seguenti variazioni: a) diversa distribuzione degli spazi interni; b) eliminazione del vecchio vano scala interno, comune al piano terra; c) creazione di nuova scala esterna del tipo aerea / aperta e scoperta che insiste sull'area esclusiva dei sub.2 e 3 non pignorati, che ha comportato anche modifiche di facciata in lato sud.

Per quanto sopra, il CTU ha rilevato che **NON sussiste la piena conformità catastale**.

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

➤ **Stato occupazione degli immobili**

Come indicato in perizia l'immobile risulta LIBERO.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Non vi è amministratore di condominio e non vi sono, pertanto, spese condominiali.

Vi sono tuttavia delle parti comuni, per le quali si adottano le regole dettate dal Codice Civile.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

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

- Ipoteca volontaria in data 13.07.2001 ai nn.4097/727 a favore di OMISSIS con sede in Milano, gravante sui beni come precedentemente identificati al Fg.51, part.9653, sub.1;
- Ipoteca giudiziale in data 25.01.2024 ai nn.534/48 a favore di OMISSIS gravante, tra gli altri, sui beni identificati al Fg.48, part.9653, sub.1;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 29.03.2024 ai nn.2100/1665 a favore di OMISSIS gravante, tra gli altri, sui beni identificati al Fg.48, part.9653, sub.1;

Formalità, vincoli e oneri che **non verranno cancellati** dalla Procedura:

- Vincoli e servitù reciproche di vicinato nascenti dalle proprietà finitime/confinanti e soprastanti la U.I.U. staggiata, come apparenti in sito e quali indicate e meglio descritte negli atti di provenienza a rogito Notaio Pedrazzi rep.1076/405 del 27/04/1980 e Notaio Zampaglione rep. 39446 del 23.04.2001.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie statuiscono alla data del 19.07.2024 come indicato nella documentazione ex art. 567 c.p.c., mentre le ispezioni catastali alla data del 06.12.2024 come indicato nel rapporto di valutazione del CTU.

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, a cui si rinvia per una migliore identificazione, da intendersi qui integralmente richiamata.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario al Custode, 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, cpc come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
- i) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

a) l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare:

(1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, lo stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere

sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

(2) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc, con procura.

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) il referente della procedura;

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

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

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

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

k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

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

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

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

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad €.16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia.

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

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

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

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

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il **certificato di stato civile**; se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge/dell'unito civilmente, nonché **certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/l'unione civile; se l'offerente è straniero e il matrimonio contratto all'estero serve anche la **traduzione asseverata in italiano** del certificato di matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- **ATTENZIONE:** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per **atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso Banca Valsabbina: IBAN: IT 81 F051 1611 2000 0000 0062 146 intestato a "Pr.es.imm. 112/2024 Trib Bs Lotti 1/2" con causale: per il lotto 1: "Cauzione Lotto 1" e per il Lotto 2: "Cauzione Lotto 2".

Quanto sopra con la precisazione **che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza.**

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** **ATTENZIONE: il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato).** **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15).

Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaalpvp.dgsia@giustiziactert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale www.garavirtuale.it. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 4 dicembre 2025.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dar la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando;

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

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

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario Banca Valsabbina intestato a "Pr. Es. Imm. 112/2024 Trib. BS Lotti 1/2" al seguente IBAN: **IT 81 F051 1611 2000 0000 0062 146** con causale:

Per il lotto 1: "Cauzione Lotto 1"

Per il Lotto 2: "Cauzione Lotto 2".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, secondo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Pr.es.imm. 112/2024 Trib Bs Lotti 1/2"**.

E' prevista la possibilità agli 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

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

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 cpc**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata,

risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, e corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovrà essere presentato al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col **Custode Giudiziario Dott. Giuliano Terenghi, con studio in Via Creta n.8 a Brescia (BS)**, Tel. 030.2427750, Fax 030.2479113, Mail: giuliano.terenghi@studioterenghi.it, Pec: giuliano.terenghi@odcecbrescia.it.

Per la visita agli immobili è NECESSARIO compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione "prenota visita immobile". Si avvisa che per consentire la corretta e tempestiva programmazione delle visite, verranno prese in considerazione **le richieste effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e pervenute entro la data del 17 novembre 2025.**

La partecipazione alla vendita implica:

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

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrano in presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.garavirtuale.it. Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato dott. Giuliano Terenghi, in Via Creta n.8 a Brescia (BS), Tel. 030.2427750, Fax 030.2479113, Mail: giuliano.terenghi@studioterenghi.it - Pec: giuliano.terenghi@odcecbrescia.it

Brescia, lì 17.09.2025

Il Professionista Delegato
Dott. Giuliano Terenghi