

TRIBUNALE DI BRESCIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 124/2024  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera  
Professionista Delegato: Avv. Marina Piva  
Via Gramsci, 30 - 25122 Brescia  
Tel. 030 8084885  
Mail studio@avvocatomarinapiva.it  
Pec: marina.piva@brescia.pecavvocati.it

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 124/2024 RGE**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**ASINCRONA SENZA INCANTO**  
**III° ESPERIMENTO DI VENDITA**

**GESTORE DELLA VENDITA: EDICOM FINANCE SRL**

**PORTALE DEL GESTORE: WWW.GARAVIRTUALE.IT**

Il sottoscritto avv. Marina Piva, Professionista nominata per la vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ex art. 591 bis c.p.c. in forza dell'ordinanza del 29 ottobre 2024, con la quale il GE l'ha delegata al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, come indicati in perizia (cui si rinvia per una migliore identificazione) da intendersi qui richiamata nonché parte integrante del presente bando, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il **giorno 4 FEBBRAIO 2026 alle ore 12.00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, e - **in caso di gara - fino alle ore 12.00 del giorno 11 FEBBRAIO 2026 (e comunque sino alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara)** si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati di seguito descritti, così come da perizia depositata agli atti - da intendersi comunque qui richiamata nonché parte integrante del presente bando - posta a corredo della pubblicazione (consultabile dall'offerente), 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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" e ss. (pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

**FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino alle ore **12.00 del giorno 03 FEBBRAIO 2026** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO**

✓

**Intera piena proprietà**

In Comune di Pontoglio (BS) via Maglio n. 63 (dalla relazione del Consulente Tecnico, cui si rimanda per ulteriori approfondimenti), si tratta di *"un edificio residenziale costituito da due piani fuori terra e uno interrato"*

a cui è annessa un'area pertinenziale. Il fabbricato in esame ha una superficie commerciale complessiva di circa 317 mq e l'area esterna di competenza ha una superficie di circa 520 mq" il Perito segnala inoltre che "Al piano terra del fabbricato sono presenti: un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, una camera, un bagno, un disimpegno e delle scale per accedere al piano primo e a quello interrato. Al piano primo del fabbricato sono presenti: due camere, uno studio, un bagno, un disimpegno, due balconi, un terrazzo e delle scale che collegano il piano primo al piano terra. Al piano interrato del fabbricato sono presenti: una cantina, un locale tecnico/ripostiglio, una lavanderia, un disimpegno, una scala che collega il piano interrato al piano terra e un'autorimessa avente accesso carraio attraverso una rampa posta sul fronte sud del fabbricato. Allo stato attuale il locale cantina viene impropriamente utilizzato come taverna e risulta riscaldato. La porta di ingresso dell'unità abitativa è posta sul lato est del fabbricato e viene raggiunta attraverso l'area di pertinenza (...) Nei locali abitativi posti al piano terra e primo sono presenti radiatori in parte in ghisa in parte in alluminio, collocati perlopiù nel sotto-finestra e alimentati da una caldaia centralizzata posizionata all'esterno; tale caldaia è dedicata oltre al riscaldamento anche alla produzione di acqua calda sanitaria; è inoltre presente una stufa a pellet posta nel soggiorno al piano terra in un preesistente camino ( ...) L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento che prevede due split posti al piano terra e uno al piano primo. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale".

Quanto sopra descritto risulta così catastalmente identificato: in Comune di Pontoglio: NCEU Sez. NCT: Foglio 13, mapp. 174, sub. 1, Via Maglio, piano S1-T-1, Cat. A/7, Classe 3, vani 9, Rendita € 581,01; Foglio 13, mapp. 174, sub. 2, Via Maglio, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq 53, Rendita € 84,85

#### ◆ Provenienza, Iscrizioni e Trascrizioni

Il tutto come pervenuto alla parte eseguita a mezzo atto di compravendita del 08.04.2004, a rogito Notaio Enrico Tabalappi, repertorio n. 43117/6681, trascritto a Brescia il 14.04.2004 ai nn. 18484/11052.

Il perito stimatore ha accertato l'esistenza delle seguenti formalità sull'immobile oggetto di esecuzione:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 14.04.2004 al n. 18485 del Registro Generale ed al n. 4120 del Registro Particolare, per complessivi € 600.000,00, a favore di Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e contro parte eseguita, a garanzia di mutuo fondiario, atto a rogito del Dott. Enrico Tabalappi, in data 08.04.2004 rep. n. 43118/6682

- **Atto di pignoramento immobiliare** contro parte eseguita ed in favore di Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova (CF 03285880104) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, verbale di pignoramento immobili, atto Tribunale di Brescia del 06.09.2006, rep. n. 7584, trascritto presso l'agenzia del territorio di Brescia il 20.09.2006 al n. 49665 del Registro Generale e al n. 29158 del Registro Particolare.

- **Atto di pignoramento immobiliare** contro parte eseguita ed in favore di Amco-Asset Management Company spa, con sede in Napoli (CF 05828330638) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia del 05.03.2024, rep. n. 2159, trascritto presso l'agenzia del territorio di Brescia il 11.04.2024 al n. 15862 del Registro Generale e al n. 11120 del Registro Particolare.

- **diritti, vincoli e servitù** si evidenzia che il Perito Estimatore ha altresì precisato quanto segue: "nella planimetria ultima in atti relativa al Foglio 13 mapp. 174 sub. 1 viene indicata una striscia del lotto posta a ridosso del confine nord larga circa 3 m (la dimensione è stata dedotta graficamente dalla planimetria catastale, in quanto in essa non è riportata alcuna dimensione scritta), su cui è posta la seguente dicitura: "servitù di passo a favore di altri. Si precisa che non è stato però possibile reperire atto notarile in cui venga sancita tale servitù."

#### ◆ Stato di possesso e di occupazione

Con provvedimento in data 31 maggio 2024 veniva nominata Custode, in luogo della parte debitrice eseguita, la sottoscritta professionista delegato.

Come si evince dal sopralluogo del Custode e del Perito stimatore, oltre che dalle ricerche effettuate dall'esperto estimatore, l'unità pignorata risulta abitata da parte eseguita e dalla madre. In particolare nella Perizia si attesta che, a seguito di ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile staggito "...non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato".

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima/perizia.

#### ◆ Situazione condominiale e stato dell'immobile

Alla luce della relazione del Perito Stimatore l'immobile oggetto di pignoramento non risulta far parte di un edificio condominiale.

Si segnala che parte esecutata il 14.10.2025 ha comunicato un consumo anomalo d'acqua e di aver riscontrato rigonfiamenti probabilmente dovuti ad infiltrazioni in alcune porzioni dell'immobile (su soffitti di alcune stanze) che lasciano presumere la presenza di una perdita occulta d'acqua.

♦ Situazione edilizio-urbanistica e catastale

Il Perito riferisce che il fabbricato oggetto di pignoramento secondo quanto risulta dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza di costruzione rilasciata in data 11.02.1976 Prot. N.166 Reg. Costr. n.1540. Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione di fabbricato esistente (trattasi di vecchio mulino) da adibirsi ad uso civile di abitazione (...); Condonò edilizio rilasciato in data 28.06.1988 Prot. N. 1669/86-PE n.71/C. Tale richiesta di condono edilizio ha il fine di regolarizzare le opere realizzate nel 1976 in difformità a quanto autorizzato con Licenza di costruzione del 1976 (...) Concessione edilizia rilasciato in data 09.02.1989 Prot. N. 6272 Reg. Costr. 2724 (...) Dichiarazione inizio attività n.41/2005 del 22.04.2005 Prot. N.4057 (...).

Il Tecnico dà altresì atto di aver ricevuto da parte esecutata, pur non avendola reperita in Comune, pratica edilizia con appositi timbri del Comune e firme del progettista e del committente così identificata: *"Opere interne prot. N.6170 del 29.11.1988"* e precisa che *"...non è stata reperita presso i pubblici uffici alcuna Autorizzazione all'abitabilità"* nonché che *"l'unità immobiliare in esame, pur collocandosi in zona attualmente denominata E1 Area agricola produttiva, ha una destinazione d'uso di civile abitazione a seguito del rilascio della Licenza di costruzione dell'11.02.1976 Prot.n.166 Reg. Costr.n.1540"*.

L'esperto ha accertato che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia NON è conforme alle concessioni amministrative in quanto dal confronto *"tra lo stato di fatto (Allegato 7) e quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici (Allegato 4) emergono delle difformità"*. In particolare, manca una tramezza a piano terra, sulla parete ovest del soggiorno sono presenti due finestre, mentre erano state autorizzate due portafinestre; sui fronti nord ed est e in parte sul fronte sud è presente una tettoia in parte chiusa lateralmente diversamente dal progetto autorizzato (DIA 41/2005 del 22.04.05 Prot. N.4057); al piano primo il locale guardaroba presenta una finestra sul prospetto est, mentre era stata autorizzata una portafinestra sul prospetto est e una finestra sul fronte sud; la camera 3 presenta una portafinestra sul fronte sud, mentre era stata autorizzata una finestra sul prospetto sud e una su quello ovest; il locale guardaroba presenta una porta di comunicazione con la camera n.2 mentre nella pratica edilizia era stata autorizzata una porta tra il locale guardaroba e la camera 3, il bagno presenta una portafinestra sul fronte ovest, mentre era stata autorizzata una finestra; al piano interrato il locale cantina risulta riscaldato, il disimpegno ha dimensioni inferiori all'autorizzato, in quanto una parte di esso fa parte dell'autorimessa; non è presente il locale sgombero. Le altezze sono difformi (2,65 piano primo e 2,50 interrato) rispetto a quelle autorizzate con la pratica edilizia (2,70 piano primo e 2,40 interrato).

Con riferimento alla conformità catastale il perito stimatore ha rilevato che la destinazione d'uso dell'immobile *"risulta essere compatibile con quella censita in catasto" ...* Dalla comparazione tra le planimetrie catastali relative all'immobile in esame e quanto rilevato emergono delle difformità...

Il perito stimatore ha stimato per la regolarizzazione edilizia oneri per un importo complessivo di € 37.000,00 e per la regolarizzazione catastale oneri per un importo complessivo di € 2.000,00.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla relazione di stima/perizia.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, L. 47/85 e successive in materia

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti.

**Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 11 aprile 2024, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata del 11 aprile 2024, al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.**

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la precisazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 e art. 40, commi quinto e sesto della legge 28.

\*\*\*\*\*

#### **PREZZO DI VENDITA**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**PREZZO BASE: € 146.700,00 (Euro centoquarantaseimilasettecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 110.025,00 (Euro centodiecimilaventicinque/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 = (Euro duemila/00)**

**CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

**IBAN: IT 60 S 03332 11200 000002413565**

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

\*\*\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI GENERALI PER LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

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 e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, **personalmente o a mezzo di procuratore legale** (avvocato iscritto in albo professionale) anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma.

Il procuratore legale può fare offerte per persone da nominare: se è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi alla chiusura della gara 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 dal perito 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 particolare in merito alle NON conformità edilizie e catastali riscontrare. 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) e, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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, oneri fiscali, 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.

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.

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 potrà essere effettuata a cura del custode giudiziario, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il Custode in tale 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) La partecipazione alla vendita implica:

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

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

### **OPERAZIONI PRELIMINARI** **ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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

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

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto, attraverso tali codici, verrà identificato all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo PEC comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

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

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

### **CONTENUTO ED ALLEGATI DELL'OFFERTA DI ACQUISTO**

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

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

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

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

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

(II) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i **corrispondenti dati del coniuge**; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la **dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta**. L'atto di esclusione dovrà essere stipulato a cura di un Notaio, prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale;

(III) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

✓ **in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA**, nonché **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante** o di chi sia in rapporto organico con la persona giuridica offerente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (che dovranno risultare dal certificato della C.C.I.A.A. ovvero dalla visura depositata, come di seguito indicato).

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

Qualora la partecipazione alla gara sia per persona da nominare, essa dovrà avvenire necessariamente per il tramite di un procuratore legale (avvocato iscritto in albo professionale) munito di procura ex art. 83 c.p.c., da depositare contestualmente alla dichiarazione del nome della persona per cui ha fatto l'offerta ex art. 583 c.p.c.

Si precisa che, se l'offerente non dichiara residenza o elegge domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia.

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

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

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

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

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

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

**(h) il termine per il versamento del saldo prezzo** (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nel computo del menzionato termine, **si tenga presente che l'aggiudicazione potrebbe avvenire anche il primo giorno fissato per la vendita**, nel caso di assenza di gara e che tale

termine, in ragione della recente Sentenza della Corte di Cassazione n. 18421/2022 **NON deve intendersi soggetto ad alcuna sospensione feriale;**

- (i) **l'importo versato a titolo di cauzione** (non inferiore al 10% del prezzo offerto pena inefficacia dell'offerta);
- (j) **la data, l'orario e il numero di CRO (o altra numerazione identificativa) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione** (si segnala come non sempre il sistema accetti l'inserimento di caratteri alfanumerici: in tal caso, si suggerisce di provare a riportare i soli caratteri numerici, nella medesima sequenza indicata nel CRO o nell'altro codice ad esso equivalente);
- (k) **il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione** (che sarà lo stesso su cui essa verrà restituita, a prescindere da diverse indicazioni date dall'offerente sul Modulo Web);
- (l) **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata (PEC-ID) per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- (m) **un recapito di telefonia mobile e mail ordinaria ove ricevere le comunicazioni previste** (si evidenzia come al momento il sistema non garantisca la ricezione della posta su gmail);
- (n) **ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.**

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

- (A) la fotocopia del **documento attestante l'identità del soggetto offerente ed in particolare:**
  - ✓ **in caso di offerente persona fisica:** fotocopia del **documento d'identità in corso di validità** e del **codice fiscale** del soggetto offerente, nonché del **certificato di stato civile aggiornato** emesso dal Comune di residenza. Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.
- Inoltre:**
  - (I) se il soggetto offerente è coniugato/unito civilmente, **copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/ unione civile con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi / uniti civilmente emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
  - (II) se il soggetto offerente è coniugato/unito civilmente, in regime di comunione legale dei beni, copia del **documento d'identità in corso di validità** e del **codice fiscale del coniuge**, 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;
  - (III) se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, serve **anche** la **traduzione asseverata** in italiano del **certificato di matrimonio/unione civile** (ma se extra UE, si vedano le istruzioni successive);
  - (IV) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della **procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore** del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure **del soggetto che sottoscrive l'offerta**, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - (V) se il soggetto offerente è minorenne, copia del **documento d'identità** e copia del **codice fiscale** del soggetto **offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta**, nonché copia del prescritto **provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;**
  - (VI) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del **documento d'identità** e copia del **codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta**, nonché copia del **provvedimento di nomina del sottoscrittore e della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;**

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

- la copia di **valido documento per la permanenza** in Italia;
- **dichiarazione relativa alla cittadinanza** dell'offerente (o degli offerenti), ovvero dichiarazione relative alla eventuali plurime cittadinanze;
- copia dell'**atto di matrimonio con traduzione asseverata**: l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con successiva emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune stesso;
- ✓ **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica**: copia della **visura camerale aggiornata** e del **documento da cui risultino i poteri** di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha **sottoscritto l'offerta** e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in capo al soggetto che, in rapporto organico con l'offerente persona giuridica/ente, agisce in suo nome e per suo conto; in caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- ✓ **se il soggetto offerente è una società straniera**: e' necessario presentare un documento ufficiale **tradotto** in lingua italiana, **attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza**, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

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

(C) l'eventuale **richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore")**, se applicabili alla presente vendita, stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

(D) la **documentazione attestante il pagamento telematico del bollo (formato .xml)**: 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 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](http://pst.giustizia.it). L'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni;

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

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

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

**ATTENZIONE: qualora all'offerta d'acquisto non dovessero essere allegati i documenti sopra indicati, l'offerta stessa potrà essere considerata inammissibile.**

I moduli per la compilazione degli allegati sub lettere (C) ed (E) potranno essere scaricati collegandosi al sito: [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it)

#### **CAUZIONE**



**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al DIECI per cento (10%) del prezzo offerto, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE BONIFICO BANCARIO NON REVOCABILE sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Immob. n. 124/2024 Tribunale di Brescia" al seguente IBAN IT 60 S 03332 11200 000002413565, con causale: "Proc. Esec. Immob. n. 124/2024 R.G., versamento cauzione".**

Tali versamenti dovranno essere effettuati in modo tale che **l'accredito delle somme sul conto abbia luogo entro l'inizio della vendita telematica.** È quindi **onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia ed alle modalità di bonifico che garantiscano che l'accredito avvenga in tempi utili** (fermo che il CRO deve comunque essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come indicato).

**ATTENZIONE: qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio della gara, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, a prescindere dal diverso conto/coordinate Iban indicate sull'offerta d'acquisto.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza.

#### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (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.**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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).

Poiché non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, si avverte che le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; non saranno, pertanto, accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta

telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati (ivi incluso il c.r.o. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 12.00 del giorno 03 FEBBRAIO 2026** (antecedente a quello fissato per la vendita).

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

Detta **ricevuta non dovrà essere aperta** nè modificata in alcun modo, **nemmeno rinominata**: in tali casi l'offerta verrebbe considerata come contraffatta e dunque risulterà inammissibile.

**Si raccomanda di non tentare di aprire o di rinominare il file zippato contenente l'offerta, o di scaricarlo due o più volte, pena invalidità della medesima.**

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

#### L'irrevocabilità dell'offerta

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

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

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA ED ESAME DELLE OFFERTE**

#### L'invito a connettersi per partecipare alla gara

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale [www.garavirtuale.it](http://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.

#### Modalità di svolgimento delle operazioni di vendita

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa mediante connessione internet e con le credenziali personali di accesso. Le predette credenziali personali saranno comunicate dal Gestore della Vendita almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta (quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del 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 se l'offerta è ritenuta valida.**

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

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web del delegato.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide: si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse.

Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno, connettendosi telematicamente.

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

**L'eventuale gara avrà una durata di 7 giorni, dalle ore 12.00 del 04 FEBBRAIO 2026 e terminerà alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

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

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene: non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Si reputa inoltre opportuno precisare che, se l'offerta più alta rimane comunque inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore (istanza che deve necessariamente essere almeno pari al prezzo base), il bene sarà assegnato al creditore.

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

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

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

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

- a) se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) se è stata presentata una sola offerta di importo inferiore nei limiti di 1/4 al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;

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

Il Professionista Delegato, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 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 fissierà nuovo esperimento.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, **esclusivamente** mediante BONIFICO BANCARIO NON REVOCABILE, curando che l'accredito avvenga tassativamente entro il termine indicato nell'offerta o comunque sempre entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, pena decadenza, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico, e che in ragione della recente Sentenza della Corte di Cassazione n. 18421/2022 tale termine NON deve intendersi soggetto ad alcuna sospensione feriale, alle seguenti coordinate:

- conto corrente bancario intestato a **Proc. Esec. Immob. n. 124/2024 Tribunale di Brescia, IBAN IT 60 S 03332 11200 000002413565**, causale **"Proc. Esec. Immob. n. 124/2024 Tribunale di Brescia, saldo prezzo"**.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Dlgs n. 231/2007 ex art. 585 comma 4 cpc (modulo antiriciclaggio).

Se il prezzo non è depositato e/o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 Dlgs. 231/2007 prevista dall'art. 585 comma 4 cpc (modulo antiriciclaggio), nel termine stabilito sopra indicato, il giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il prezzo infine ricavato dal quest'ultima vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo del prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il relativo versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante o mediante **assegno circolare non trasferibile** - oppure mediante **bonifico immediato non revocabile alle coordinate sopra indicate** - comunque intestato a **"Proc. Esec. Immob. n. 124/2024 Tribunale di Brescia"**. Si invita sin da subito a verificare che l'Istituto di Credito prescelto operi con le citate modalità e non con bonifico.

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

In presenza di un credito fondiario, ed in forza di istanza ex art. 41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, l'aggiudicatario dovrà curare il versamento del saldo prezzo secondo le modalità sopra indicate, sarà lo scrivente Professionista Delegato a curare il versamento a favore Creditore Fondiario di un importo pari al 80% della somma versata dall'aggiudicatario a titolo di saldo prezzo (comunque, nei limiti dell'ammontare del credito, per capitale, interessi, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto), ai sensi del citato art. 41.

Poiché sono a carico dell'aggiudicatario le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché, ove applicabile al trasferimento, l'IIVA, nella misura prevista dalla legge e da determinarsi definitivamente all'esito della liquidazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così come, per legge, parte del compenso del Professionista Delegato (ex DM 227/15), nonché le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale



(mentre le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura), nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo e con le stesse modalità, l'aggiudicatario dovrà **effettuare un altro versamento** di una somma - indicativamente pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ma che il Delegato si riserva di diversamente quantificare nelle more del saldo - a titolo di acconto/fondo spese dovuto per la produzione del decreto di trasferimento e, più in generale, per tutti gli oneri e le spese citati e comunque connessi. La quota del fondo spese così versato, se eccedente l'effettivo dovuto, verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

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

### **RINVIO DELLA VENDITA**

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

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

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

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

\* \* \*

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

Si ribadisce che 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.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento col Custode nominato, avv. Marina Piva, con studio in Brescia, via Gramsci n.30.

Le visite dell'immobile verranno indicativamente svolte nelle sole giornate di martedì mattina dalle ore 9:30 alle ore 12:00 e, necessariamente, previo appuntamento. Le visite cesseranno il 27.01.2026

Per informazioni e prenotazioni visite telefonare al Custode nominato al numero 0308084885 mail: studio@avvocatomarinapiva.it.

Si avvisa che le richieste di visita (da effettuare tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) devono pervenire entro il termine di 15 giorni antecedenti la data per il deposito delle offerte: le richieste pervenute oltre tale termine non verranno prese in considerazione.

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

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 i presupposti al virtual tour, sui siti internet: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. III comma, la pubblicità - facoltativa - sul quotidiano il Giornale di Brescia nonché sul Giornale Bresciaoggi - solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569 c.p.c.

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

Il Custode, per gli immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad Euro 50.000,00, ha preso contatti con il Gestore della Vendita ai fini della realizzazione e pubblicazione del Virtual tour 360° dell'immobile pignorato.

Brescia, 20 Novembre 2025

Il professionista Delegato  
Avv. Marina Piva

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®