

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Augusta Angelina BALDISSERA**

**GOP: Dott.ssa Eliana ZACCARA**

**Professionista Delegato: Avv. Bice CONTRINI**

**Custode Giudiziario: Avv. Bice CONTRINI**

Via Giovanni Paolo II n. 20- 25068 Sarezzo (BS)

Tel-Fax 030.800647

[studiolegalecontrini@gmail.com](mailto:studiolegalecontrini@gmail.com)

[bice.contrini@brescia.pecavvocati.it](mailto:bice.contrini@brescia.pecavvocati.it)

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 139/2025 RGEI

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

#### ASINCRONA SENZA INCANTO

#### II° ESPERIMENTO DI VENDITA

GESTORE DELLA VENDITA: *EDICOM FINANCE S.R.L.*

PORTALE DEL GESTORE: [WWW.GARAVIRTUALE.IT](http://WWW.GARAVIRTUALE.IT)

Il sottoscritto **Avv. Bice Contrini**, Professionista nominato per la vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ex art 591 bis c.p.c. in forza dell'ordinanza del 11 novembre 2025 con la quale il GE l'ha delegato al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, come indicati in perizia (cui si rinvia per un a migliore identificazione) da intendersi qui richiamata nonché parte integrante del presente bando, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **08 LUGLIO 2026 alle ore 12,00**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, (e in caso di gara – sino alle ore 12,00 del 01 aprile 2026 ovvero il settimo giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara), fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni di seguito descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo – 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.

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](http://www.garavirtuale.it) (EDICOM) 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 07 LUGLIO 2026** (giorno antecedente alla vendita) **per il deposito delle offerte telematiche**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA****LOTTO UNICO****✓ Intera piena proprietà.**

**In Comune di Lumezzane (BS), Località: Sant'Apollonio**, Via Massimo D'Azeglio n. 87 (dalla relazione del Consulente Tecnico, cui si rimanda per ulteriori approfondimenti) si tratta di: *Immobilare residenziale (circa mq 95) posto al piano quinto di un fabbricato di otto piani fuori terra costituito in condominio, con ascensore, al piano sottotetto si trova uno spazio cantina (circa mq 13), al piano interrato accessibile dalla scala condominiale si trova un posto auto coperto (circa mq 20).*

**dati catastali:**

**Comune di Lumezzane, Catasto fabbricati, Sezione urbana:**

**NCT Foglio 36, part. 72, sub. 28, cat. A/2, cl. 2 – vani 5,5, rendita € 454,48, piani 5;**

**NCT Foglio 36, part. 72, sub 53, cat. C/6, cl. 3, 16 mq, rendita 30,57, piani S1.**

Nella vendita sono compresi gli eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e servizi comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

**➤ Provenienza**

L'immobile (come si legge nella relazione ventennale aggiornata al 19.05.2025 a firma Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia) è pervenuto alla parte eseguita a mezzo di atto di compravendita a rogito Notaio Felice Pugliese rep. 6712/5256 del 27 maggio 2015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 01 giugno 2015 al n. 11939 di formalità; atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Notaio Giovanni Faletti n. rep. 40092 del 06 giugno 1989, trascritto il 14 giugno 1989 n. 10948 di formalità.

**➤ Descrizione sintetica immobile**

Immobili situati in Lumezzane, Località sant'Apollonio, facente parte di un più ampio fabbricato di otto piani fuori terra costituito in condominio. L'abitazione staggita si trova al piano quinto (settimo fuori terra) di un fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via attraverso l'androne e la scala condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento, mq 95, è luminoso ed è dotato di soggiorno, cucina, due camere di cui una singola ed una matrimoniale, un bagno e tre balconi. Riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera. Al piano sottotetto si trova uno spazio cantina (mq 13).

Al piano interrato direttamente accessibile dalla scala condominiale si trova un posto auto coperto (mq 20) collegato attraverso una rampa alla via pubblica.

**➤ Stato di possesso e di occupazione**

Con provvedimento in data 17 giugno 2025 veniva nominato Custode, in luogo dell'esecutato, il sottoscritto professionista delegato.

Gli immobili staggiti sono liberi.

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

**➤ Situazione edilizia urbanistica-catastale**

Dall'esame della relazione tecnica di stima si evince che in data 22.08.1968 è stata presentata una licenza edilizia n. 502/08; P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 22 del 9 aprile 2014. Zone B2: residenziale mista (N.T.A. art. 7).

L'esperto ha accertato la REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICA della costruzione, la CONFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati e la REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Risultano iscrizioni e formalità pregiudizievoli, come indicate a pag. 17 e 18 della relazione tecnica di stima agli atti a cui si fa altresì espresso rinvio. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 16.05.2025, 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 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

➤ **Spese e oneri condominiali**

Alla data della CTU risultavano oneri condominiali scaduti per € 8.848,00.

L'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data del decreto di trasferimento.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

Lo stato degli impianti è indicato nella perizia alla pag. 12, la classe energetica non è richiesta. La manutenzione del fabbricato è minima, la manutenzione unità immobiliare è minima.

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.

**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 e presuppone avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi 5 e 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.**

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.

**PREZZO DI VENDITA**

**PREZZO BASE** Euro 72.995,00=.

**OFFERTA MINIMA** Euro 54.746,25=.

**RILANCIO MINIMO** Euro 600,00=.

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

**IBAN: IT35 Q083 4055 2200 0000 2171 699**

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 MODALITA' 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, 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 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 particolare in merito alle non conformità riscontrate e giudicate non sanabili. 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.
- f) 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.

- g) 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, entro il versamento del saldo prezzo. 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.

- h) 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.

- i) 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 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 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 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 comma 2 del DM 32/2015;
  - (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 camerale aggiornata e depositata 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 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 procedura;
- (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 ed all'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base indicato in epigrafe pena inefficacia dell'offerta;
- (h) il termine per il versamento del saldo prezzo e oneri accessori (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 l'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);
- (m) 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, di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5;
- (n) 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);
- (o) 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 certificato di residenza e di stato civile aggiornato. 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, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;

(II) se il soggetto offerente è coniugato, 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 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 contratto all'estero, serve anche la traduzione in italiano del certificato di matrimonio (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 alle 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: è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana, attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;

#### ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

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

- (A) 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/unito civilmente nonché certificato o 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; 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; 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;
- si è celebrato il matrimonio;
- 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;
  - allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- (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 e 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 non 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.advelbrescia.it](http://www.advelbrescia.it)

#### MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA 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 NON REVOCABILE sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Immobiliare n. 139/2025 Tribunale di Brescia" presso la Banca CASSA PADANA – filiale di Sarezzo (BS)– al seguente IBAN: **IT35 Q083 4055 2200 0000 2171 699** con causale: *Proc. Esec. Immobiliare n. 139/2025 R.G., versamento cauzione*".

Tali versamenti dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme sul conto abbia luogo il giorno precedente 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'asta, come indicato).

ATTENZIONE: 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (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, con le modalità sopra indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica; 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 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 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).

**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.

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 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 né 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 inferiore al Prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

#### **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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

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

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti di orario legati al protrarsi dell'apertura buste di vendite fissate nella medesima data ad orario antecedente o a problemi tecnici legati al funzionamento del portale o della connessione web 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 sette giorni, con termine 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 della scadenza 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 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 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 (istanza che deve necessariamente essere almeno pari al prezzo base), il bene sarà assegnato al creditore.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://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.

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 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  $\frac{1}{4}$  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.

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.

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

### **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, in mancanza, nel termine 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 e 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. 139/2025 Tribunale di Brescia, **IBAN: IT35 Q083 4055 2200 0000 2171 699** causale: *Proc. Esec. Immobiliare n. 139/2025 Tribunale di Brescia, saldo prezzo*”.

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 a titolo di multa ex art.587 cpc, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo infine ricavato da quest'ultima 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.

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 o mediante assegno circolare non trasferibile - oppure mediante bonifico immediato non revocabile alle coordinate sopra indicate – comunque intestato a “Proc. Esec. Immob. n. 139/2025 Tribunale di Brescia”. Si invita a verificare che l'Istituto di Credito prescelto operi con le citate modalità e non con bonifico.

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](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 del Creditore Fondiario di un importo pari al 80% della somma versata 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'IVA, 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 incombenti 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.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 D.Lgs 231/2007, 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.

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.

Ove il creditore precedente 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 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 modificazione 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 sottoscritto 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 DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Avv. Bice Contrini, con studio in Sarezzo (BS) via G. Paolo II n. 20 tel. 030.800647; Le visite dell'immobile verranno svolte necessariamente previo appuntamento compilando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

Per informazioni ed anche prenotazioni visite telefonare al Custode nominato o scrivere alla e-mail [studiolegalecontrini@gmail.com](mailto:studiolegalecontrini@gmail.com).

Si avvisa che le richieste 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.

#### PUBBLICITA' DELLA VENDITA - 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 i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

L'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet. 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.

Il Custode, per gli immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore ad Euro 50.000,00, ha preso contatti con il Gestore della vendita ai fini della realizzazione e pubblicazione del Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato. Si procederà, in ogni caso, con le operazioni di vendita, qualora il Virtual Tour 360° non venisse realizzato per motivi tecnico – organizzativi.

\*\*\*\*\*

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Tel. 030.800647 – email: [studiolegalecontrini@gmail.com](mailto:studiolegalecontrini@gmail.com) – Pec: [bice.contrini@brescia.pecavvocati.it](mailto:bice.contrini@brescia.pecavvocati.it) e sul sito [www.avdelbrescia.it](http://www.avdelbrescia.it)

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

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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore della vendita: Edicom Finance Srl all'indirizzo mail [info.brescia@edicomsrl.it](mailto:info.brescia@edicomsrl.it) – [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it) – [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Brescia, 29 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Bice Contrini