

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.I. N.171/2024
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto
Professionista Delegato: avv. Katuscia Pizzini
Custode Giudiziario: avv. Katuscia Pizzini
25020 Gambara (BS), Via Veronica Gambara n.6
25121 Brescia – Corso Martiri della Libertà n. 56
Tel. – Fax 030.9956300
Mail: katuscia.pizzini@gmail.com Pec: katuscia.pizzini@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.171/2024 RGEI
III° ESPERIMENTO DI VENDITA

Gestore della vendita: Astalegale.net S.P.A.
Portale del Gestore: www.spazioaste.it

Il Professionista Delegato avv. Katuscia Pizzini

VISTA

l'Ordinanza di Delega pubblicata in data 5.11.2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **a partire dalle ore 12:00 del giorno di MARTEDI' 28/10/2025 e fino alle ore 12:00 del giorno di MARTEDI' 04/11/2025**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, dei beni pignorati in calce descritti, così come da Perizia del 26.09.2024 depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, nella sezione "documenti", collegandosi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it ed accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente, pubblicato sul portale del Gestore nella sezione "assistenza vendite";

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno di LUNEDI' 27/10/2025** (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.

LOTTO N.1**➤ Ubicazione degli immobili**

Comune: Pisogne (BS) frazione Sonvico

Indirizzo: Via Don Angelo Vogini

Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Comune di Pisogne (G710) (BS)

Catasto Fabbricati

Sez. Urbana PIS foglio 16 part. 1695 sub. 1

Cat. A/3 - Classe 4 – Consistenza 7,5 vani – Via Don Angelo Vogini – Comune di Pisogne – frazione Sonvico – PT-1-2 -rendita euro 344,73 – superficie totale 219 mq – superficie totale escluse aree scoperte 202 mq.

Comune di Pisogne (G710) (BS)

Catasto Fabbricati

Sez. Urbana PIS foglio 16 part. 1698 (area esterna di pertinenza) di circa 226 mq graffato alla Precedente

(ex foglio 1 part. 1695/1 – 1698)

Comune di Pisogne (G710A) (BS)

Catasto Terreni

Foglio 1 – part. 1696 – seminativo – Classe 3 – superficie 188 mq – reddito dominicale euro 0,49 – reddito agrario euro 0,39

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sui beni comuni non censibili.

➤ Diritti oggetto di vendita

Piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

➤ Descrizione degli immobili

Unità abitativa su tre livelli (terra, primo e secondo) in antico fabbricato rurale recentemente recuperato, facente parte del nucleo urbano di antica formazione della frazione di Sonvico, ubicata a circa 535 m s.l.m., con area esterna di pertinenza (226 mq) condivisa con altra unità abitativa confinante (esclusa dalla procedura esecutiva) e terreno agricolo incolto annesso (seminativo di 188 mq). A piano terra l'unità risulta composta dalla cucina, due locali per la zona giorno, di cui uno di questi dotato di camino in muratura e un bagno. I locali presentano le caratteristiche volte a botte in pietra originarie. Attraverso la scala interna in pietra, acciaio e legno si raggiunge il piano primo composto da un disimpegno, due camere disposte su quote differenti, di cui una dotata di soppalco ed un bagno. Le due camere hanno accesso al balcone esterno in legno dal quale è possibile godere di una bella vista panoramica sul lago di Iseo. Come risulta dalla perizia le finiture dell'unità abitativa sono di alto livello, buono è lo stato di conservazione e la recente ristrutturazione dell'unità è stata eseguita con gusto rispettando la tipologia originaria del tipico fabbricato rurale della zona. Discreto è il livello di isolamento termico / acustico, mentre al piano terra vi è la presenza localizzata di macchie di risalita.

L'unità è dotata di impianto elettrico convenzionale; il riscaldamento avviene a mezzo di radiatori e termo arredi nei bagni con generatore a combustione esterno a gas.

Dimensione dell'unità abitativa: superficie lorda mq 162,95; dimensione terreno agricolo incolto 188 mq.

Come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in seguito a richiesta presentata dal Perito Estimatore al Comune di Pisogne (BS) prot. n. 10621 del 28.6.2024 le particelle sono state classificate secondo la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 1-16 part. 1695 Unità di Paesaggio NAF – Nuclei di Antica Formazione

Foglio 1-16 part. 1696 Unità di Paesaggio NAF – Nuclei di Antica Formazione

Foglio 1-16 part. 1698 Unità di Paesaggio NAF – Nuclei di Antica Formazione

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento alle schede planimetriche, all'elaborato peritale ed alle risultanze catastali.

Il tutto come pervenuto agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- atto di atto di donazione del 21.6.2007 rep. n. 19890/3432 Notaio Dott. Seriola Alessandro di Breno (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 26.6.2007 ai n.ri 6627/4869.

-atto di trasferimento in adempimento di onere del 18.12.2009 rep. n. 290/206 notaio Ghiroldi Alessandra di Bergamo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 15.1.2010 ai nn. 267/194.

- Provenienza: atto di atto di compravendita del 29.3.1999 rep. n. 110974 Notaio Dott. Staffieri Arrigo di Pisogne (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 28.4.1999 ai n.ri 2211/1711.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

L'unità immobiliare è libera da persone ma non da cose. Il G.E. con provvedimento del 11.11.2024 ha emesso l'Ordine di Liberazione. Con successivo provvedimento del 5.2.2025 il G.E. ha autorizzato gli esecutati a lasciare i beni e gli arredi di loro proprietà nell'immobile fino alla data dell'aggiudicazione.

➤ **Situazione edilizia, urbanistica e catastale**

Come risulta dalla Perizia il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1.9.1967 ed è interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

-Permesso di costruire n. 2731Bis prot. 13780 P.E. 4802 del 25.10.2005 (ristrutturazione e cambio d'uso da rurale a civile abitazione);

-D.I.A. di Variante prot. 4291 del 28.3.2008 (variante);

-Certificato di Agibilità del 28.5.2009 rif. P.E. 4802.

Il perito ha dichiarato la non regolarità edilizia della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per i seguenti motivi:

l'unità abitativa non risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi esaminati per una armadiatura fissa mancante, prevista a progetto, lungo la parete nord del locale soppalco per limitarne la profondità ed un piccolo allargamento di una parete interna sempre a livello del soppalco.

Le difformità sono sanabili, ex perizia, con una pratica in sanatoria (CILA) per opere interne con sanzione di € 516.00 oltre alle spettanze del tecnico redattore della pratica edilizia quantificabili in € 2.000 + Cassa Previdenziale ed IVA di legge.

Il Perito ha, inoltre dichiarato la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per i motivi di seguito indicati.

Il terreno esterno di cui al fg.1 - mappale 1696, confinante con strada comunale, viene indicato erroneamente in mappa con il mappale 1695 (che attualmente identifica l'abitazione al catasto fabbricati), mentre, sempre in mappa, l'abitazione adiacente a quella oggetto di perizia, è erroneamente indicata come mappale 1696. È possibile allineare l'estratto mappa catastale al catasto fabbricati attraverso una istanza di rettifica catastale per evidente errore di trascrizione

dalla mappa precedente che riporta i mappali corretti. Il costo da sostenersi per l'istanza di rettifica catastale può essere stimato in € 500,00 + Cassa Previdenziale ed Iva di Legge. Inoltre è necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali per i motivi indicati in perizia a pagina 23. Il costo della pratica di aggiornamento catastale viene stimato nella perizia in € 500,00 + cassa previdenziale oltre ad Iva di Legge.

- Si rimanda ad un'attenta lettura della Perizia per ulteriori approfondimenti.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 141,187,50=.

(euro centoquarantunmilacentoottantasette virgola cinquanta)

OFFERTA MINIMA Euro 105.890,63=.

(euro centocinquemilaottocentonovanta virgola sessantatre)

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

RILANCIO MINIMO Euro 1.500,00

(euro millecinquecento virgola zero zero)

(per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

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

IBAN: IT15 C 03332 11200 000002413514

LOTTO N.2

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune: Pian Camuno (BS)

Indirizzo: Via Giacomo Puccini

Tipologia del bene: ufficio

Dati Catastali

Comune di Pian Camuno (G546) (BS)

Catasto Fabbricati

NCT Sezione Urbana foglio 1 part. 4063 sub. 12

Cat. A/10 - Classe 1 – Consistenza 4 vani – Via Giacomo Puccini– Comune di Pian Camuno –

– P1 -rendita euro 950,28 – superficie 87 mq

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sui beni comuni non censibili.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà degli immobili di seguito descritti.

➤ **Descrizione degli immobili**

Ufficio a piano primo in palazzina di tre piani fuori terra e un piano interrato, edificata nell'anno 1993 e facente parte di complesso artigianale.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un disimpegno comune ad altra unità confinante, da un primo locale ufficio, seguito da un disimpegno interno attraverso il quale si ha accesso al bagno e ad altri due locali ufficio, per una superficie interna di circa 87 mq.

L'accesso carraio da via Giacomo Puccini, avviene tramite cancello comune alle altre attività artigianali del complesso con servitù di transito carraio a favore del mappale 4063 sub.9.

L'immobile si presenta in precario stato di conservazione, privo di terminali dell'impianto di riscaldamento e con evidenti problemi di infiltrazioni di acqua dal piano superiore dovute probabilmente a perdite e/o guasti recenti.

Il bagno è privo di sanitari ed è presente solo la vasca.

Uno dei due locali ufficio è parzialmente piastrellato e vi sono state realizzate le predisposizioni per una piccola cucina.

E' necessario un intervento di manutenzione straordinaria con messa a norma degli impianti.

All'unità compete anche il locale caldaia a piano terra, che attualmente serve anche altre unità immobiliari, con accesso dalla corte comune.

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento alle schede planimetriche, all'elaborato peritale ed alle risultanze catastali.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di:

- atto di donazione del 21.6.2007 rep. n. 19890/3432 Notaio Dott. Serioli Alessandro di Breno (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 26.6.2007 ai n.ri 6627/4869.

Provenienza: atto di compravendita del 24.2.2000 rep. n. 112613 Notaio Dott. Staffieri Arrigo di Pisogne (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 6.3.2000 ai n.ri 1046/792.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

L'unità immobiliare è libera da persone e da cose. Il G.E. con provvedimento del 11.11.2024 ha emesso l'Ordine di Liberazione.

➤ **Situazione edilizia, urbanistica e catastale**

Come risulta dalla Perizia il fabbricato è stato edificato nell'anno 1993 ed è interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

-Concessione Edilizia n. 1815 prot. 3806 del 12/12/1987(Ampliamento e ristrutturazione).

-Concessione Edilizia n. 28/92 del 18/11/1992 (Costruzione di capannone artigianale e Palazzina uffici)

-Concessione Edilizia n. 2542 del 29/03/1993 (Variante).

-Certificato di Abitabilità non presente.

Il perito ha dichiarato la non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per i motivi indicati alle pagine 20 e 21 della Perizia.

La situazione attuale ex Perizia è sanabile mediante la presentazione di istanza di sanatoria (SCIA) per modifiche interne (frazionamento) e modifiche di prospetto con pagamento di sanzione pari ad € 516,00 oltre alle spettanze del tecnico redattore della pratica edilizia quantificabili in € 2.000,00 + Cassa Previdenziale ed IVA di legge.

Secondo quanto indicato in Perizia, è possibile che in sede di presentazione della pratica edilizia in sanatoria il Comune di Pian Camuno chieda il pagamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione in quanto l'ufficio in oggetto, in origine (1992), faceva parte di un complesso a destinazione artigianale.

La quantificazione di tali eventuali oneri potrà essere valutata dal Comune di Pian Camuno solo in sede di deposito del progetto in sanatoria sopra citato.

Inoltre non è mai stata presentata richiesta di agibilità, che potrà essere formulata presentando i documenti e sostenendo i costi indicati a pagina 21 della Perizia.

Il Perito ha, inoltre dichiarato la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili e la necessità di aggiornamento della planimetria catastale per i motivi e con i costi indicati a pagina 23 della Perizia.

Si rimanda ad un'attenta lettura della Perizia per ulteriori approfondimenti.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Presenza di beni comuni non censibili ai sensi dell'art.1117 c.c. in quota proporzionale.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 25.312,50=.
(euro venticinquemilatrecentododici virgola cinquanta)

OFFERTA MINIMA Euro 18.984,38=.
(euro diciottomilanovecentoottaquattro virgola trentotto)
(l'offerta minima potrà essere anche inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base)

RILANCIO MINIMO Euro 300,00
(euro trecento virgola zero zero)
(per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

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

IBAN: IT74 Q 03332 11200 000002413654

LOTTO N.3

➤ **Ubicazione degli immobili**

Comune: Pisogne (BS)

Indirizzo: Viale Guglielmo Marconi n. 19

Tipologia del bene: cantina facente parte di edificio in condominio denominato "Condominio Giardino 2"

Dati Catastali

Comune di Pisogne (G710) (BS)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana PIS foglio 10 part. 10625 sub. 54

Cat. C/2 - Classe 3 – superficie 10mq – Viale Guglielmo Marconi n.19– Comune di Pisogne –
– Piano interrato -rendita euro 8,83

(ex foglio 10 part. 2098/24)

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sui beni comuni non censibili.

➤ **Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà dell'immobile di seguito descritto.

➤ **Descrizione degli immobili**

Cantina a piano interrato raggiungibile da scala comune interna in palazzina residenziale ubicata in Pisogne (BS), Viale Guglielmo Marconi 19 della superficie di circa 10 mq in buono stato di conservazione.

Il pavimento è in cemento lisciato, le pareti sono intonacate ed è dotata di impianto di illuminazione presente e funzionante.

Per i confini ed una migliore identificazione si fa espresso riferimento alle schede planimetriche, all'elaborato peritale ed alle risultanze catastali.

Il tutto come pervenuto agli esecutati in forza di:

- atto di donazione del 21.6.2007 rep. n. 19890/3432 Notaio Dott. Serioli Alessandro di Breno (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 26.6.2007 ai n.ri 6627/4869.

-atto di trasferimento in adempimento di onere del 18.12.2009 rep. n. 290/206 notaio Ghiroldi Alessandra di Bergamo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno il 15.1.2010 ai nn. 267/194.

Provenienza: atto di compravendita del 24.2.2000 rep. n. 112613 Notaio Dott. Staffieri Arrigo di Pisogne (BS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Breno il 6.3.2000 ai n.ri 1046/792.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

L'unità immobiliare è libera da persone ma non da cose. Il G.E. con provvedimento del 11.11.2024 ha emesso l'Ordine di Liberazione. Con successivo provvedimento del 5.2.2025 il G.E. ha autorizzato gli esecutati a lasciare i beni e gli arredi di loro proprietà nell'immobile fino alla data dell'aggiudicazione.

➤ **Situazione edilizia, urbanistica e catastale**

Come risulta dalla Perizia il fabbricato è stato edificato nell'anno 1979.

Ex Perizia i titoli autorizzativi riguardanti l'immobile sono i seguenti:

-Licenza edilizia n. 514 dell'11/08/1972 (costruzione palazzina residenziale);

- Variante Licenza Edilizia n.514, Nulla Osta del 20/06/1975

-Variante 2 Licenza Edilizia n.514, Nulla Osta del 04/02/1977

-Certificato di Abitabilità 1345/a del 30/12/1978

Il perito ha dichiarato la regolarità della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi esaminati, nonché la regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Presenza di beni comuni non censibili ai sensi dell'art.1117 c.c.:

quota parte del giardino – quota parte SCALA A – quota parte ascensore.

Alla cantina competono 1,70 millesimi di proprietà; 2,17 millesimi (Giardino); 5,15 millesimi (SCALA A); 7,68 millesimi (Ascensore).

➤ **Spese e oneri condominiali**

Secondo quanto indicato in Perizia, risultavano oneri condominiali scaduti pari ad euro 31,01; in base al preventivo gestione 2024 sono maturate spese condominiali a fine 2024 di € 30,06.

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.

Si invita ad un attento esame della Perizia cui si rinvia.

PREZZO BASE Euro 3.093,75=.

(euro tremilanovantatre virgola settantacinque)

OFFERTA MINIMA Euro 2.320,32=.

(euro duemilatrecentoventi virgola trentadue)

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

RILANCIO MINIMO Euro 50,00

(euro cinquanta virgola zero zero)

(per il caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.)

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

IBAN: IT51 R 03332 11200 000002413655

* * *

Per tutto quanto non precisato nell'avviso di vendita e per ogni eventuale chiarimento/aggiornamento in merito a quanto esposto, si invitano i soggetti interessati a rivolgersi ad un tecnico di fiducia. Per aggiornamenti e chiarimenti rispetto allo stato occupazionale, si invitano gli interessati a rivolgersi al custode nominato.

Formalità interessanti gli immobili LOTTO n. 1 – LOTTO n. 2 – LOTTO n. 3.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Si segnala che a carico degli esecutati sono state trascritte, anteriormente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti domande giudiziali, riferite ai lotti specificati, la cui cancellazione non potrà essere eseguita con il Decreto di Trasferimento, ma, ricorrendone i presupposti, a cura e spese dell'aggiudicatario:

1) **TRASCRIZIONE del 26/02/2010** presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno nn.1118/823 DOMANDA GIUDIZIALE di REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 11/01/2010 Repertorio n. 11197/2009 TRIBUNALE DI BRESCIA volta a revocarsi, ai sensi dell'art.2901 e segg. c.c., l'atto di donazione del 21.6.2007 rep. n. 19890/3432 Notaio Dott. Seriola Alessandro di Breno (BS), trascritto il 26/06/2007 ai nn.6627/4869.

Gravante sugli immobili del LOTTO n. 1 – LOTTO n. 2 – LOTTO n. 3.

2) **TRASCRIZIONE del 21/10/2013** presso l'Agenzia del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno nn. 5712/4551 DOMANDA GIUDIZIALE di REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 26/09/2013 Repertorio n. 4726/2013 TRIBUNALE DI BRESCIA volta a revocarsi, ai sensi dell'art. 2901 V comma e dell'art.2652 I comma 5 c.c., l'atto di trasferimento di adempimento onere del 18.12.2009 n. 290/206 di rep. Notaio Dott.ssa Ghiroldi Alessandra di Bergamo, trascritto il 15/01/2010 ai nn. 276/194.

Gravante sugli immobili del LOTTO n. 1 - LOTTO n. 3.

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 24.5.2024 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 al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica **entro le ore 12:00 del giorno di LUNEDI' 27/10/2025** (giorno antecedente la vendita).
Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in Perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. L'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.
Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, che si richiamano.

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 c.p.c. e dovrà contenere:

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

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

Se l'offerente è coniugato 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 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del

Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente Autorità;

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

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

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (28/10/2025 ore 12:00);

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

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

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

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

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

n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

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

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c..

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 ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. In caso di

aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita Astalegale.net S.P.A. all'indirizzo mail: garaimmobiliare@astalegale.net oppure telefonare al numero 02 800 300 11.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità in corso di validità 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, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, copia dell'atto di matrimonio con la traduzione asseverata in italiano dell'atto di matrimonio/unione civile; l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento; sempre in caso di offerente/i straniero/i allegare dichiarazione dell'offerente/degli offerenti relativa alla cittadinanza ovvero alle plurime cittadinanze; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia fotocopia del permesso di soggiorno; fotocopia del passaporto in corso di validità; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- 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 salvo più recenti modifiche allo statuto sociale o ai patti sociali e agli organi rappresentativi della società offerente che incidano sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime) 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;
- in caso di offerta presentata da Ente non iscritto alla Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- se l'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;
- 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 del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2 comma dell'art. 587 c.p.c.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 171/2024 Tribunale di Brescia al seguente iban:

IT15 C 03332 11200 000002413514 – Lotto n. 1

IT74 Q 03332 11200 000002413654 -Lotto n. 2

IT51 R 03332 11200 000002413655 - Lotto n. 3

Il bonifico, con causale “*versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza (27/10/2025) come sopra già indicato.

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

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

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

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato), è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. 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.**

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 e segg. del D.M. 32/2015.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno di LUNEDÌ 27/10/2025** (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it**.

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

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

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

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

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il

Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale del Gestore www.spazioaste.it

Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

Nella vendita telematica asincrona senza incanto ai sensi dell'art. 2 lett. h) del D.M. n. 32/2015, i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del Referente della procedura.

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

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

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

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate da uno dei creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità asincrona sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale determinato, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il Professionista abbia avviato la gara e dunque con termine entro le ore 12:00 del giorno 04/11/2025.

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

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it dal Professionista Delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una

volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

All'esito della gara e degli eventuali prolungamenti della stessa, il Professionista Delegato provvederà a redigere apposito verbale ed a inviarlo per via telematica alla Cancelleria; a tale verbale saranno allegate in copia tutte le offerte pervenute telematicamente con i relativi allegati.

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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

In relazione al termine per il versamento del saldo prezzo, si evidenzia che, come recentemente statuito dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Corte di Cassazione 08/06/2022 n. 18421), esso **non** è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 742/1969, dal 1 al 31 agosto di ogni anno.

La somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Es. Imm. n. 171/2024 RGEI Tribunale di Brescia"**.

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

Anche nel caso in cui il creditore procedente o il creditore intervenuto abbiano quale titolo da cui deriva il loro credito mutuo fondiario in essere ai sensi dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario dovrà provvedere, nel termine indicato nell'offerta o comunque entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il prezzo, dedotta la cauzione, alla procedura esecutiva immobiliare n. 171/2024 RGEI con bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura esecutiva immobiliare n. 171/2024 RGEI l'ammontare delle imposte previste dalla legge per il trasferimento dell'immobile e poste a suo carico, che verranno comunicate allo stesso dopo la vendita, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal Professionista stesso.

Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno invece poste a carico della procedura.

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 c.p.c.**, mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 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.

Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta

causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

RINVIO DELLA VENDITA

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

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

INFORMAZIONI E VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto possono visionare gli immobili staggiti previo appuntamento con il Custode avv. Katuscia Pizzini, con studio in Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 56 tel. 030/9956300; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nella sezione "prenota visita immobile".

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, unitamente all'elaborato peritale del 26.9.2024, all'Ordinanza di Delega del 5.11.2024, fotografie e planimetrie di ciascun immobile e, relativamente al Lotto n.1, al Virtual Tour 360°

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it

Non sono previste altre forme di pubblicità aggiuntiva in Ordinanza di delega.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'Ordinanza di Delega del 5.11.2024, all'art. 490 c.p.c. e alle vigenti norme di legge.

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, nel presente avviso, nell'Ordinanza di Delega del 5.11.2024 e nell'art. 490 c.p.c.

Ulteriori informazioni possono essere fornite anche presso lo studio del Professionista Delegato avv. Katuscia Pizzini ai seguenti recapiti tel. – fax 030/9956300 – email: katuscia.pizzini@gmail.com e sul sito www.avdelbrescia.it

Brescia, lì 16.07.2025

Il Professionista Delegato
avv. Katuscia Pizzini

