

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 172/2025**  
*Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto*  
*Professionista Delegato: Avv. Katia Pedercini*  
*Custode Giudiziario: Avv. Katia Pedercini*  
25122 Brescia – via Solferino n. 17  
Tel. 0303752409  
Mail: [katia.pedercini@studiolegalepedercini.it](mailto:katia.pedercini@studiolegalepedercini.it)  
Pec: [katia.pedercini@brescia.pecavvocati.it](mailto:katia.pedercini@brescia.pecavvocati.it)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 172/2025 RGE**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.**  
**Portale del Gestore: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

Il Professionista delegato Avv. Katia Pedercini

**VISTA**

- l'ordinanza in data 12 maggio 2026, con la quale il Giudice dell'Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c.;
- il successivo provvedimento in data 25 maggio 2026 con il quale autorizzava l'accorpamento dei beni con composizione di soli 3 lotti

**AVVISA**

che **a partire dalle ore 12:00 del giorno 22/10/2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 29/10/2026**, 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 informatico e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente.

I beni 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) 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 21/10/2026** 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 N. 1****Ubicazione degli immobili**

Comune di Castegnato  
Via San Martino n. 18-24

**Dati catastali**

Catasto fabbricati Comune di Castegnato – Sez. NCT – Foglio 6 Particella 689

- sub 49 - cat. A/2 - cl 5 - vani 5,5 - rendita € 312,46 - piano 2 -via San Martino 18-20
- sub 34 - cat. C/2 - cl 3 - mq 8 - rendita € 13,63 -piano S1 -via San Martino 18-20
- sub 26 - cat. C/6 - cl. 3 - mq 21 - rendita € 34,71 - piano S1 -via San Martino 24
- sub 8 - cat. C/6 - cl 1 - mq 12 - rendita € 14,25 -piano T - via San Martino 24

**Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà (100/100) degli immobili

**Descrizione degli immobili**

Le unità immobiliari fanno parte del fabbricato denominato “Condominio Corte San Martino” sito nel centro di Castegnato.

Trattasi di appartamento al rustico avanzato posto al piano secondo (sub 49) con cantina esclusiva al piano interrato (sub 34) posti nell’“ala nord”, con autorimessa esclusiva situata al piano interrato “ala sud” e posto auto scoperto (sub 8) situato all’esterno, il tutto come descritto nella relazione peritale. L’appartamento è privo di pavimenti, sanitari, allacciamenti ad utenze idriche, elettriche etc.

L’accesso all’appartamento avviene dalla pubblica via attraverso la corte comune e da qui attraverso una scala condominiale fino al piano ove è posta l’abitazione. L’accesso alla cantina avviene attraverso la medesima scala. È presente l’ascensore, ma non è in funzione.

Il posto auto è ubicato all’esterno a ridosso del confine ovest contiguo e confinante con il muro di recinzione a sostegno della rampa di accesso al piano interrato. È raggiungibile attraverso la stradina di lottizzazione interna che porta anche all’accesso carraio del complesso condominiale.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c..

**Provenienza**

Come risulta dalla relazione notarile le unità immobiliari, insieme ad altre non oggetto di esecuzione, originano da denuncia per ampliamento-demolizione parziale -diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione in data 26 marzo 2010 pratica BS 0098776 con la quale sono stati soppressi gli originari mapp 161 sub 3-4-5-675-678 del fg 6 sez NCT.

I mapp 161 sub 3-4-5-675 del fg 6 sez NCT erano pervenuti all’esecutata in forza di atto di compravendita in data 7.2.2008 n. 131540/27434 di rep. notaio Staffieri Arrigo trascritto a Brescia il 21.2.2008 ai nn. 8269/5042

**Possesso e stato occupazione degli immobili**

Gli immobili risultano attualmente liberi da persone e cose.

### Situazione edilizia urbanistica

L'esperto incaricato dal Tribunale nella relazione peritale ha rilevato il deposito delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. n. 1966 del 08/02/2008 per demolizione fabbricato esistente;
- D.I.A. prot. n. 982 del 27/02/2008 per la costruzione del nuovo condominio *Corte San Martino*;
- D.I.A. prot. n. 1130 del 2009 per varianti alla precedente D.I.A.;
- Certificato di abitabilità prot. n. 20140011451 – P del 03/11/2014

Con riferimento alle unità immobiliari che compongono il lotto l'esperto estimatore non ha rilevato difformità né urbanistiche né catastali

### Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Per quanto attiene alla Convenzione Urbanistica stipulata dai danti causa dell'esecutato in data 7/2/2008 con atto notaio Staffieri n. 131539 rep 27433 racc trascritto a Brescia il 21.2.2008 ai n. 8267/5040 8268/5041 l'esperto dichiara che la stessa è stata attuata ed osservata (pg 26 perizia).

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice delle Esecuzioni.

### Spese e oneri condominiali

Alla data del 15 luglio 2026 secondo quanto comunicato dall'amministratore le spese condominiali non pagate, relative a più annualità, ammontano ad € 7.313,92.

A far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

### Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Iva in forza di opzione ex art. 10 co 1 n.8 bis DPR 633/1972 comunicata dall'esecutato.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rinvia alla perizia di stima e successiva integrazione agli atti, da intendersi qui integralmente richiamate.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali si riferiscono alla data del 28.05.2025 data di redazione della documentazione ex art. 567 cpc.

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

### Prezzo di vendita lotto n. 1

**Prezzo base:** Euro 106.000,00

**Offerta minima:** Euro 79.500,00

**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00

**Cauzione:** *non inferiore al 10% del prezzo offerto*

**Causale bonifico:** versamento cauzione Lotto n. 1

**LOTTO N. 2****Ubicazione degli immobili**

Comune di Castegnato  
Via San Martino n. 22a-24

**Dati catastali**

Catasto fabbricati Comune di Castegnato – Sez. NCT – Foglio 6 Particella 689

- sub 53 - cat. A/2 - cl 5 - vani 2,5 - rendita € 142,03 - piano 1 -via San Martino 22
- sub 55 - cat. C/2 - cl 3 - mq 42 - rendita € 71,58 - piano 1 -via San Martino 22
- sub 30 - cat. C/6 - cl. 3 - mq 21 - rendita € 34,71 - piano S1 -via San Martino 24
- sub 31 - cat. C/6 - cl. 3 - mq 21 - rendita € 34,71 - piano S1 -via San Martino 24
- sub 38 - cat. C/2 - cl 3 - mq 20 - rendita € 34,09 - piano S1 -via San Martino 22
- sub 39 - cat. C/2 - cl 3 - mq 18 - rendita € 30,68 - piano S1 -via San Martino 22
- sub 9 - cat. C/6 - cl 1 - mq 12 - rendita € 14,25 -piano T -via San Martino 24

**Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà (100/100)

**Descrizione degli immobili**

Unità immobiliare a destinazione abitativa al rustico avanzato (sub 53) con adiacente soffitta al rustico avanzato (sub 55) entrambe ubicate al piano primo, due autorimesse (sub 30 e sub 31) con collegato vano cantina (sub 38 e 39) esclusivo situate al piano interrato nell'ala sud" e posto auto scoperto (sub 9) situato all'esterno il tutto come descritto nella relazione peritale e successiva integrazione alle quali si rinvia. L'accesso alle unità avviene dalla pubblica via, civico 22a, ingresso al piano terra con scala comune. L'appartamento e la soffitta sono privi di pavimenti, sanitari, allacciamenti ad utenze idriche, elettriche etc. Il posto auto è ubicato all'esterno a ridosso del confine ovest contiguo e confinante con il muro di recinzione a sostegno della rampa di accesso al piano interrato. È raggiungibile attraverso la stradina di lottizzazione interna che porta anche all'accesso carraio del complesso condominiale. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c..

**Provenienza**

Come risulta dalla relazione notarile le unità immobiliari, insieme ad altre non oggetto di esecuzione, originano da denuncia per ampliamento-demolizione parziale -diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione in data 26 marzo 2010 pratica BS 0098776 con la quale sono stati soppressi gli originari mapp 161 sub 3-4-5-675-678 del fg 6 sez NCT.

I mapp 161 sub 3-4-5-675 del fg 6 sez NCT erano pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita in data 7.2.2008 n. 131540/27434 di rep. notaio Staffieri Arrigo trascritto a Brescia il 21.2.2008 ai nn. 8269/5042

**Possesso e stato occupazione degli immobili**

Gli immobili risultano attualmente liberi da persone e cose.



### Situazione edilizia urbanistica

L'esperto incaricato dal Tribunale nella relazione peritale ha rilevato il deposito delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. n. 1966 del 08/02/2008 per demolizione fabbricato esistente;
- D.I.A. prot. n. 982 del 27/02/2008 per la costruzione del nuovo condominio *Corte San Martino*;
- D.I.A. prot. n. 1130 del 2009 per varianti alla precedente D.I.A.;
- Certificato di abitabilità prot. n. 20140011451 – P del 03/11/2014

Con riferimento alle unità immobiliari che compongono il lotto ha rilevato difformità urbanistiche e catastali in relazione ai sub 55, 38 e 39 come meglio specificato nella relazione e successiva integrazione alle quali si rinvia.

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

### Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Per quanto attiene alla Convenzione Urbanistica stipulata dai danti causa dell'esecutato in data 7/2/2008 con atto notaio Staffieri n. 131539 rep 27433 racc trascritto a Brescia il 21.2.2008 ai n. 8267/5040 8268/5041 l'esperto dichiara che la stessa è stata attuata ed osservata (pg 26 perizia).

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice delle Esecuzioni.

### Spese e oneri condominiali

Alla data del 15 luglio 2026 secondo quanto comunicato dall'amministratore le spese condominiali non pagate, relative a più annualità, ammontano ad € 10.927,73.

A far data dal decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 disp. att. c.c., *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

### Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Iva in forza di opzione ex art. 10 co 1 n.8 bis DPR 633/1972 comunicata dall'esecutato.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rinvia alla perizia di stima e successiva integrazione agli atti, da intendersi qui integralmente richiamate.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali si riferiscono alla data del 28.05.2025 data di redazione della documentazione ex art. 567 cpc.

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.

### Prezzo di vendita lotto n. 2

**Prezzo base:** Euro 112.000,00

**Offerta minima:** Euro 84.000,00

**Rilancio minimo:** Euro 1.000,00

**Cauzione:** *non inferiore al 10% del prezzo offerto*

**Causale bonifico:** versamento cauzione Lotto n. 2

**LOTTO N. 3****Ubicazione degli immobili**

Comune di Castegnato  
Via San Martino n. 24

**Dati catastali**

Catasto fabbricati Comune di Castegnato – Sez. NCT – Foglio 6 Particella 689

- sub 10 - cat. C/6 - cl 1 - mq 12 - rendita € 14,25 -piano T -via San Martino 24
- sub 11 - cat. C/6 - cl 1 - mq 12 - rendita € 14,25 -piano T -via San Martino 24
- sub 12 - cat. C/6 - cl 1 - mq 12 - rendita € 14,25 -piano T -via San Martino 24

**Diritti oggetto di vendita**

Piena proprietà (100/100) degli immobili di seguito descritti

**Descrizione degli immobili**

I posti auto sono ubicati all'esterno del muro della corte del condominio a ridosso del confine ovest contigui e confinanti con il muro di recinzione a sostegno della rampa di accesso al piano interrato del condominio. Sono raggiungibili attraverso la stradina di lottizzazione interna che porta anche all'accesso carraio. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 c.c..

**Provenienza**

Come risulta dalla relazione notarile le unità immobiliari, insieme ad altre non oggetto di esecuzione, originano da denuncia per ampliamento-demolizione parziale -diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione in data 26 marzo 2010 pratica BS 0098776 con la quale sono stati soppressi gli originari mapp 161 sub 3-4-5-675-678 del fg 6 sez NCT.

I mapp 161 sub 3-4-5-675 del fg 6 sez NCT erano pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita in data 7.2.2008 n. 131540/27434 di rep. notaio Staffieri Arrigo trascritto a Brescia il 21.2.2008 ai nn. 8269/5042

**Possesso e stato occupazione degli immobili**

Gli immobili risultano attualmente liberi da persone e cose.

**Situazione edilizia urbanistica**

L'esperto non ha rilevato difformità sotto il profilo urbanistico e catastale

**Formalità, vincoli e oneri rilevanti**

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice delle Esecuzioni.

**Spese e oneri condominiali**

I posti auto con la relativa area di manovra sono parte del Condominio come da regolamento condominiale. Non risultano spese condominiali non pagate relative ai posti auto.

**Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Iva in forza di opzione ex art. 10 co 1 n.8 bis DPR 633/1972 comunicata dall'esecutato.

Per tutto quanto **NON INDICATO** nel presente avviso di vendita si rinvia alla perizia di stima e successiva integrazione agli atti, da intendersi qui integralmente richiamate.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali si riferiscono alla data del 28.05.2025 data di redazione della documentazione ex art. 567 cpc.

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.

#### **Prezzo di vendita lotto n.3**

**Prezzo base:** euro 9.000,00

**Offerta minima:** euro 6.750,00

**Rilancio minimo:** euro 100,00

**Caucione:** *non inferiore al 10% del prezzo offerto*

**Causale bonifico:** versamento cauzione Lotto n. 3

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È 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; le imposte per le cancellazioni ipotecarie sono a carico della procedura.
- g) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. L'ordine di liberazione sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti cpc, 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.

- h) 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.
- i) 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 MODALITA' TELEMATICHE

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

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

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

### CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta è 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, ma in tal caso si incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni): l'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc e dovrà contenere:

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

1. in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, 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. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

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 cc, allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;
2. in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

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

- b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i) l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

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](http://pst.giustizia.it).

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale. 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 Edicom Finance S.r.l. all'indirizzo [mail.info.brescia@edicomsrl.it](mailto:mail.info.brescia@edicomsrl.it) – [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it) - oppure contattare il numero 041.5369911.

#### **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 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; 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; per gli altri casi di offerta la copia dei documenti necessari previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca Passadore & C. S.p.a. filiale di Brescia, IBAN **IT 57 F 03332 11200 000002414041** intestato a PEI RGE 172/2025 PEDERCINI K, con causale: "Versamento cauzione Lotto n. ...", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica.  
Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

### 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**.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

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

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

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate

nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

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

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

### **IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA**

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

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

### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

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

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

Pertanto, coloro che hanno presentato l’offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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.

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

Si precisa che:

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

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

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

### AGGIUDICAZIONE

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

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

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

### CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario presso Banca Passadore & C s.p.a. intestato a "PEI RGE 172/2025 PEDERCINI K" al seguente IBAN: **IT 57 F 03332 11200 000002414041**

Il bonifico, con causale "**versamento cauzione Lotto n. ...**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. È quindi onere

dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.

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

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

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

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE E DICHIARAZIONE EX ART. 585 ULTIMO COMMA c.p.c.**

L'aggiudicatario nel termine indicato nell'offerta o comunque entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione dovrà

- I. versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura:
  - a) il saldo prezzo, corrispondente al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione
  - b) l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso.

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 bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato a intestato a "PEIRGE 172/2025 Pedercini K".

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

Anche in presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente al Professionista Delegato, con bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura come sopra detto.

Si precisa che la somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al prezzo di aggiudicazione

- II. consegnare al professionista delegato ai sensi dell'art.585 co 4 c.p.c. dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

**Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art. 587 cpc.** Il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

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

### RINVIO DELLA VENDITA

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

### REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta ad Iva

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, dovranno essere presentate al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

### INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode Avv. Katia Pedercini, con studio in Brescia, via Solferino n. 17 tel. 030 3752409; **per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

### PUBBLICITA', INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie, al Virtual Tour, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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).

Altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: nessuna.

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

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 0303752409 email: [segreteria@studiolegalepedercini.it](mailto:segreteria@studiolegalepedercini.it)

Brescia, li 17 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Katia Pedercini