

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 19/2026 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Foppa Vicenzini

Referente della procedura e Custode Giudiziario: Avv. Veronica Pellegrini – p.zza Borgo Bailo
3 25068 Sarezzo (BS), Tel. 338.4273042 – Mail: avv.pellegrini@libero.it –
Pec: veronicapellegrini@brescia.pecavvocati.it

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

Portale del Gestore: www.astetelematiche.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' ASINCRONA

TELEMATICA

NEL GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

I° ESPERIMENTO DI VENDITA

LOTTO 1

Il Referente della procedura- Professionista Delegato Avv. Veronica Pellegrini

VISTA

- l'ordinanza in data 03/06/2026 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 del LOTTO unico nella procedura esecutiva in epigrafe, e a norma dell'art. 490 c.p.c. **secondo il modello della vendita telematica asincrona pura** di cui all'art. 2 c I lettera h) del D.M. 26.02.2015 n.32;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c. ed a norma dell'art.490 c.p.c.

AVVISA

che a partire dalle ore 12:00 del giorno 30 OTTOBRE 2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 06 NOVEMBRE 2026 si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA, ai sensi dell'art.24 del D.M. Giustizia n. 32/2015 dei beni pignorati di seguito indicati e meglio descritti nella perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, 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. 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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. che utilizzerà il portale www.astetelematiche.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 29 OTTOBRE 2026** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche ai sensi dell'art.571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà

In Comune di Castrezzato (BS), - via L. Foresti n. 34 Piano S1-T-1

Lotto costituito da appartamento adibito a civile abitazione posto al primo piano con giardino piano terra e garage piano interrato, così censiti:

Catasto del Comune di Castrezzato

- Foglio NCT/2, Particella 801, sub 23, cat. A/2 – classe 03 – consistenza 5 vani, rendita euro 271,14

- Foglio NCT/2, Particella 801, sub 24, cat. C/6 – classe 02 – consistenza 33 mq., rendita euro 52,83, oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del c.c.,

il tutto come pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita in data 27/07/2017 n. 24218/13767 Rep. Notaio Alfonso Cuoco, trascritto a Brescia il 09/08/2017 ai n. 37691 reg. gen. e n. 23038 reg. part..

Il valore dell'immobile viene quantificato in apposita perizia in € 145.800,00 (valore di mercato in condizioni di vendita forzata).

- Contesto e descrizione dell'immobile

Il fabbricato è composto da 10 alloggi unifamiliari in zona nord-est del comune di Castrezzato, in via Luigi Foresti. Gli alloggi si sviluppano in n° 6 unità al piano terra con relativo piano interrato e n° 4 unità al piano primo con relativo piano interrato. Ciascuna unità abitativa ha accesso pedonale di pertinenza direttamente dalla strada posta a ovest, via Foresti e ciascuna unità gode di una porzione di area a verde esclusiva separandola dalle altre porzioni mediante muretti di divisione in calcestruzzo con ringhiera in metallo sovrastante. L'ingresso carraio comune è posto a sud del lotto e passando dal corsello comune posto a est, si accede alle autorimesse di pertinenza di ciascuna unità abitativa. A nord

confina con case a schiera, a est confina con parco privato di una villa, a ovest (oltre il fronte strada via Luigi Foresti) confina con una villa unifamiliare posta su unico piano terra e a sud confina con un complesso edilizio della medesima tipologia, edificato nello stesso periodo. Le porzioni di fabbricato laterali con 8 appartamenti disposti su due livelli fuori terra presentano una copertura a doppia falda a tavelloni su muricci con sovrastanti tegole, con ultimo solaio verso sottotetto in latero cemento e gronda in legno con elementi per contenimento e smaltimento acqua (canali, scossaline e pluviali) in rame. Mentre la porzione di fabbricato centrale con 2 appartamenti disposti su unico piano terra presenta una copertura a doppia falda in legno con elementi per contenimento e smaltimento acqua in rame. Esternamente l'edificio ha le facciate intonacate e tinteggiate in colore giallo con rivestimento parziale di facciata in mattone a vista. Sono presenti sbalzi a destinazione balconi in calcestruzzo e travetti in legno a vista sottostante con parapetti in muratura intonacati e tinteggiati come la facciata in color giallo. I serramenti sono in legno bianco con vetrocamera ad una intercapedine con persiane di colore verde e sono presenti delle tende parasole sul fronte ovest a righe gialle e verdi. Le ringhiere della cinta esterna e dei muretti divisorii tra le unità abitative sono in metallo verniciato color testa di moro. Costituiscono parti comuni condominiali lo scivolo a sud e il corsello al piano interrato sul lato est del lotto, per accedere alle singole autorimesse di pertinenza delle unità abitative. Le pavimentazioni esterne dei passaggi pedonali, dei vani scala di accesso al piano primo e al piano interrato, nonché pedate e alzate, sono in cotto dalla tonalità rossastra. La pavimentazione dello scivolo e del corsello è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta su due livelli: piano primo per la residenza e piano interrato per l'autorimessa e lavanderia. L'unità immobiliare adibita a residenza presente al piano primo è accessibile da via L. Foresti al civico n° 34 tramite accesso e percorso pedonale al piano terra e attraverso un vano scala di collegamento si sale al piano primo. L'autorimessa è accessibile tramite accesso carraio comune posto a sud del lotto con civico n° 28 e corsello comune a est; inoltre è possibile l'accesso pedonale all'autorimessa attraverso la scala di pertinenza, presente sul fronte principale a ovest, con la quale dal passaggio pedonale si scende al piano interrato.

Lo stato di fatto di questo appartamento, identificato catastalmente al mappale 801 sub. 23, presenta soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e una cabina armadio in una delle due camere da letto oltre a n° 1 balcone con accesso dal soggiorno e dal vano scala e n° 1 balcone con accesso dalla camera. Inoltre nel soggiorno è presente una nicchia e un camino in muratura. Il piano primo ha un'altezza utile pari a m 2.70.

Al mappale 801 sub. 24 corrisponde invece l'autorimessa. E' presente al piano interrato una parete in cartongesso che separa la zona lavanderia/ripostiglio dall'autorimessa, non presente nelle planimetrie catastali, in quanto realizzata senza autorizzazione edilizia in fase successiva dai sig.ri Sorbun. Il piano

interrato ha un'altezza utile pari a m 2.40. Presenta un tetto a doppia falda con copertura a tavelloni su muricci con sovrastanti tegole, con ultimo solaio verso sottotetto in latero cemento e gronda in legno con elementi per contenimento e smaltimento acqua (canali, scossaline e pluviali) in rame. Esternamente l'appartamento ha le facciate intonacate e tinteggiate in colore giallo con rivestimento parziale di facciata in mattone a vista. Sono presenti sbalzi a destinazione balconi in calcestruzzo e travetti in legno a vista sottostante con parapetti in muratura intonacati e tinteggiati come la facciata in color giallo. I serramenti sono in legno bianco con vetrocamera ad una intercapedine con persiane di colore verde e sono presenti delle tende parasole sul fronte ovest a righe gialle e verdi. Le ringhiere della cinta esterna e dei muretti divisorii tra le unità abitative sono in metallo verniciato color testa di moro. Le pavimentazioni esterne dei passaggi pedonali, dei vani scala di accesso al piano primo e al piano interrato, nonché pedate e alzate, sono in cotto dalla tonalità rossastra. Il portoncino d'ingresso all'unità abitativa è blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in mattonelle di ceramica. Gli impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia con sistema di riscaldamento di tipo autonomo. L'impianto idraulico ha il generatore di calore posizionato all'esterno nella muratura del balcone della camera lato est: è una caldaia murale Riello ad incasso con canna fumaria inox D.100. L'impianto di distribuzione del riscaldamento e l'impianto idrosanitario del bagno e della cucina sono stati eseguiti con tubazioni multistrato e i terminali di distribuzione sono radiatori in ghisa senza valvole termostatiche. La dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico alla regola dell'arte del 27/04/2004 è inserita nel certificato di agibilità presente negli allegati della presente perizia. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo la normativa tecnica e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte del 16/04/2004 è inserita nel certificato di agibilità presente negli allegati della presente perizia.

- Stato di occupazione immobile

In merito allo stato di occupazione dell'immobile si segnala che lo stesso risulta occupato dagli esecutati. La liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziale senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 co. 10 c.p.c..

- Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricato successivo 01/09/1967: Concessione edilizia con contributo n. 97/2002 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castrezzato.

- Dichiarazione di rispondenza urbanistica

In sede di sopralluogo, il Consulente Tecnico ha rilevato la non regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, per le seguenti motivazioni: “*sono presenti piccole difformità distributive al piano interrato: rispetto alla pratica edilizia è presente una tramezza in cartongesso che divide l'autorimessa da un locale a destinazione ripostiglio/lavanderia; il muro disegnato in cemento armato a chiusura del vano scala verso il ripostiglio/lavanderia di fatto è una tramezza in muratura leggera/cartongesso; infine al di sotto del pianerottolo di arrivo della scala al piano terra è stata ricavata una doccia*”.

Le sopracitate difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali, ciò nonostante tali modifiche, comunque conformi alle norme urbanistico edilizie, avrebbero dovuto essere realizzate previa pratica edilizia e necessitano quindi di procedura di sanatoria edilizia. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente sotto il profilo della legittimità edilizia e la libera commercializzazione degli immobili è quella di cui all'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001 – nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (Legge 28.02.1985 n. 47 art. 17; DL 23.04.1985 n. 146 art. 8), il quale comma 5 riporta “le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, dovrà presentare domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità Giudiziaria”. Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti (art. 45 del DPR n. 380/2001 – norme relative all'azione penale); si rimanda anche all'art. 36 – accertamento di conformità – e all'art. 37 comma 4 che prescrive la sanzione in ragione di €. 516,00 (quota minima).

L'esperto valutatore nominato dal Tribunale di Brescia ha dichiarato che la difformità urbanistica relativa al piano interrato è sanabile ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2.500,00 per la pratica edilizia ed € 516,00 per sanzioni di presentazione postuma. Resta anche da verificare la conformità della parete divisoria in cartongesso con porta tra autorimessa e ripostiglio per il rispetto della normativa antincendio.

- Rispondenza Catastale

Si rileva che nella perizia allegata, il geom. Gambassa, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia nel procedimento di esecuzione in oggetto, ha dichiarato la non regolarità catastale del piano interrato rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: “Sono presenti piccole difformità distributive al piano interrato: rispetto alla planimetria catastale dell'unità immobiliare autorimessa è presente una tramezza in cartongesso che divide l'autorimessa da un locale a destinazione ripostiglio/lavanderia; il muro disegnato in cemento armato a chiusura del

vano scala verso il ripostiglio/lavanderia di fatto è una tramezza in muratura leggera/cartongesso; infine al di sotto del pianerottolo di arrivo della scala al piano terra è stata ricavata una doccia”.

Nel caso di accertata irregolarità, la pratica per la variazione catastale viene quantificata in circa euro 1.500,00

-Verifica della Titolarità

Quota di proprietà: Piena proprietà in capo ai due esecutati per atto di compravendita del Notaio Cuoco Alfonso del 27 luglio 2017 repertorio n. 24218/13767 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 agosto 2017 al numero di registro generale 37691 e numero di registro particolare 23038.

-Formalità, Vincoli ed oneri

1. Iscrizione Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cuoco Alfonso del 27/07/ 2017 repertorio n. 24219/13768 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 09/08/2017 al numero generale 37692 e al numero particolare 6214;
2. Trascrizione verbale di pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Brescia del 24/06/2025 repertorio n. 4856 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 28/07/2025 al numero generale 35839 e al numero particolare 24651;
3. Trascrizione verbale di pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Brescia del 5/01/2026 repertorio n. 9933 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 20/01/2026 al numero generale 2115 e al numero particolare 1516;

-Oneri condominiali

Non risulta esservi un amministratore condominiale ed il proprietario ha dichiarato che le sole spese comuni sono quelle inerenti l'energia elettrica per apertura del cancello carraio ed ammontano a circa € 100,00 all'anno.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

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

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 20/01/2026, 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.

Si segnala che, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, non è stato verificato lo stato degli impianti.

Con l'avvertenza che 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.

PREZZO BASE Euro 145.800,00=.

OFFERTA MINIMA Euro 109.350,00=.

RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00=

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto.

* * *

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.
- b) Il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale notarile avente data anteriore al deposito dell'offerta, anche qualora presenti l'offerta per persona da nominare a norma dell'articolo 579, ultimo comma cpc.. 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 la procura. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- c) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- d) 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, ricorrendo-ne 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.
- e) 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.
- f) 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 Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37/2008.

- g) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. 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) Laddove necessario e possibile, l'immobile verrà dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
- j) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

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

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

(1) in caso di offerente *persona fisica*: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, 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 cc, allegandola all'offerta.

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

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

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive

l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare.

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

- a) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- d) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) il referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) 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;
- h) 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;
- i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- j) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- k) 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;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- m) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

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

urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

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

Astetelematiche www.astetelematiche.it all'indirizzo mail di assistenza assistenza@astetelematiche.it. - oppure contattare il numero 0586.20141.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato 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 nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca BCC COLLI MORENICI DEL GARDA –IBAN: IT3800867611202000000262256 intestato a "PROCEDURA ES IMM 19/2026" con causale: "Versamento cauzione", con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** **ATTENZIONE:** **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, 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.**

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, oltretanto 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 definitiva-mente 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.astetelematiche.it. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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

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

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

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

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

Detta gara **avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque entro le ore 12:00 del giorno 06 NOVEMBRE 2026.**

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 ri - lanci, 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

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

ricevute.

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita dispone, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc., oppure qualora si veri - fichi 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 intestato a "PROCEDURA ES IMM 19/2026" al seguente IBAN: IT3800867611202000000262256.

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 come sopra già indicato.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle

somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ES. IMM. 19/2026".

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

www.tribunale.brescia.giustizia.it

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

giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art. 587 cpc.**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo al fine ricavato dal - la vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

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

RINVIO DELLA VENDITA

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

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

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, fino ad una settimana prima dell'inizio della procedura di vendita, contattando il Custode nominato Avv. Veronica Pellegrini tramite l'indirizzo mail avv.pellegrini@libero.it.

Si rammenta infine che la partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

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

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie, planimetrie e Virtual Tour, sui siti internet:

www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net

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

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

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato Tel. 3384273042 - Mail: avv.pellegrini@libero.it – Pec: veronica.pellegrini@brescia.pecavvocati.it e sul sito www.avdelbrescia.it

Brescia, li 07/07/26.

Il Professionista Delegato
Avv. Veronica Pellegrini