TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 233/2023
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gianluigi Canali
Professionista Delegato: Avv. Emanuela Accardo Calabria
Custode Giudiziario: Avv. Emanuela Accardo Calabria
25124 Brescia – via Sostegno, 80
Tel. 030/2425355 - Fax 030/2425345
Mail: avv@accardocalabria.it – Pec: emanuela.accardocalabria@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA 233/2023 RGE
IV ESPERIMENTO DI VENDITA – LOTTO 2

La sottoscritta **Avv. EMANUELA ACCARDO CALABRIA**

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Brescia ex art. 591 bis c.p.c.,

VISTA

l'ordinanza in data 24 gennaio 2024 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ha delegata ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe; il provvedimento in data 1 luglio 2025 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha disposto un nuovo esperimento di vendita, e a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 22 OTTOBRE 2025 alle ore 11:00 e segg.**, procederà, tramite il portale **www.garavirtuale.it** e secondo le previsioni di seguito riportate, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA** (ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni immobili in calce descritti.

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, i quali dovranno collegarsi al portale internet del Gestore incaricato della vendita telematica (**in questo caso EDICOM FINANCE SRL che utilizza il portale: www.garavirtuale.it**), accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale medesimo;

e

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle **ore 12:00 del giorno 21 OTTOBRE 2025 (**giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 2

Piena proprietà
in Comune di Bedizzole (BS) – Via Belvedere, 2

Lotto costituito da unità immobiliari residenziali, all'interno di edificio a corte posto nel centro abitato del Comune di Bedizzole, a breve distanza dal Lago di Garda, dalle principali vie di comunicazione e dalle attività commerciali di pubblico interesse.
Censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune come segue:
- **Sez. NCT, foglio 4, part. 57, sub 3;**
- **Sez. NCT, foglio 4, part. 57, sub 4;**

e meglio descritto nella relazione del c.t.u. allegata agli atti.
All'unità immobiliare sopra identificata competono le quote proporzionali di parti comuni censite:
- al subalterno 6 della part.57: corte e portico – beni non censibili comuni ai sub.3,4,5 della part. 57;
- al subalterno 7 della part.57: portico e vani scala – beni non censibili comuni ai sub. 3 e 4 della part. 57.

- ***Descrizione e provenienza***

  Trattasi di un complesso residenziale di tre piani fuori terra (secondo piano uso sottotetto) posto a nord-ovest del centro abitato di Bedizzole.
  La struttura è quella tipica dei caseggiati storici a corte, con porticati a piano terra ed ampie stanze, anche con volti ed archi in muratura.
  Il complesso è composto da n.2 unità immobiliari abitative, di cui una locata a terzi posta al piano primo dell'edificio.
  Completano la proprietà un ampio cortile/terreno a verde, con una piscina di discrete dimensioni ma in grave stato di abbandono.
  Il tutto per una superficie complessiva commerciale di circa 965 mq, come meglio descritto nella relazione del c.t.u. allegata agli atti, cui si rimanda, e pervenuto alla parte esecutata in forza di:
  - atto di divisione in data 18 novembre 1995 a rogito Notaio Pietro Barziza, Rep. 10887/1567, trascritto a Brescia il 05/12/1995 ai n.ri 32769/22290;
  - accettazione tacita di eredità, trascritta a Brescia il 09/03/2011 ai n.ri 9772/5818 in forza di atto in data 18/11/1995 rep. 10887/1567 Notaio Pietro Barziza;
  - verbale di pubblicazione di disposizioni testamentarie in data 29 novembre 1984, rep. 13999/2713 Notaio Franco Treccani, trascritto a Brescia il 02/01/1985 ai n.ri 31/20.

- ***Stato di occupazione***

  Allo stato:
  - l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 risulta occupata in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato, con scadenza al 30/06/2026.
  - l'unità immobiliare identificata con il subalterno 4 risulta occupata dal nucleo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

famigliare del debitore.

- ***Situazione edilizia ed urbanistica***

  In perizia si citano i seguenti **provvedimenti edilizi autorizzativi**:
  * Concessione Edilizia P.E. n.105 del 1994 per realizzazione di piscina e recinzione;
  * Concessione Edilizia P.E. n.154 del 1979 per sostituzione solaio in legno e solaio in laterocemento;
  * Concessione Edilizia P.E. n.152 del 1976 per sistemazione di porzione di fabbricato;
  * Concessione Edilizia P.E. n.103 del 1974 per sistemazione di porzione di fabbricato.

  Rispetto alle tavole di progetto depositate, anche se parziali rispetto a tutto il complesso immobiliare, il C.t.u. ha riscontrato delle difformità sanabili rispetto alla distribuzione interna degli ambienti.
  Per ottemperare alla sanatoria edilizia, lo stimatore ha ipotizzato una spesa di euro 6.000,00 (seimila/00), comprensiva di Cassa di Previdenza, Iva al 22%, spese per diritti di presentazione e sanzione.
  Dal punto di vista catastale, le planimetrie esistenti in banca dati presentano delle piccole incongruità relative alla distribuzione interna dei locali, la cui rettifica comporterebbe un costo stimato in euro 1.000,00 (mille/00), comprensivo di Cassa di Previdenza, Iva al 22% e spese per diritti di presentazione.

  Il perito precisa che il fabbricato insiste su area compresa in "Nuclei e Complessi sparsi di antica formazione", ove gli interventi edificatori sono soggetti alle prescrizioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole del PGT vigente.

- ***Formalità, vincoli ed oneri***

  Gli immobili vengono venduti liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

  Resta consolidata la servitù a costruire e mantenere fabbricati a distanza inferiore dai limiti legali, costituita con atto in data 09/06/2015 rep. 45443/16546 Not. Marianna Rega, trascritto a Brescia il 12/06/2015 ai n.ri 19528/12803.

- ***Regime fiscale della vendita***

  La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 291.000,00= (duecentonovantunomila/00).
OFFERTA MINIMA Euro 218.250,00= (duecentodiciottomiladuecentocinquanta/00).
RILANCIO MINIMO Euro 2.000,00= (duemila/00).
CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

**

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata e a cui si rinvia per una migliore identificazione del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 30/05/2023, data di elaborazione della certificazione ipocatastale ai sensi dell'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.

Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

**

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 entro i tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. ALBERTO SIMONELLI (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente.

c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.

d) La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01, 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.) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, quote condominiali dovute come per legge. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove ne venga fatta richiesta dall'aggiudicatario al custode contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, nel termine di 30 (trenta) giorni dal detto versamento. Il custode, in tal caso, provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla Legge n.8/2020, e le spese saranno poste a carico della procedura.

Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento, invece, sarà a carico dell'aggiudicatario.

g) 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.

h) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.

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

l) Il Gestore della vendita telematica è: Edicom Finance S.r.l.

Il Portale del gestore della vendita telematica è: www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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, **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e dovrà contenere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) <u>l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente ed in particolare</u>:
(1) in caso di offerente <u>*persona fisica*</u>: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto 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 analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M. n.32/2015.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c., allegandola all'offerta.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore/curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;
(2) in caso di offerente <u>*persona giuridica/ente*</u>: 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., munito di procura.

b) <u>l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura</u>;
c) <u>l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura</u>;
d) <u>il numero o altro dato identificativo del lotto</u>;
e) <u>la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta</u>;
f) <u>l'indicazione del referente della procedura</u>;
g) <u>la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita</u>;
h) <u>il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento</u>;
i) <u>l'importo versato a titolo di cauzione;</u>
l) <u>la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione</u>;
m) <u>il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione</u>;
n) 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 medesimo regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
p) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

<u>L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica</u>, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet *pst.giustizia.it*.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; o se l'offerta non è accompagnata dal deposito cauzionale, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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@garavirtuale.it - oppure contattare il numero 041.8622235.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere **obbligatoriamente** allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):
- fotocopia di valido documento d'identità 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;
se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche la visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risulti la costituzione della stessa e 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 nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
se l'offerta è formulata da cittadini stranieri, sono necessari i seguenti documenti:
a) copia dell'atto di matrimonio con traduzione asseverata, l'atto di matrimonio deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento;
b) dichiarazione del/degli offerente/i relativa alla cittadinanza, ovvero alle eventuali plurime cittadinanze di esso/i offerente/i;
c) fotocopia del permesso di soggiorno e del passaporto in corso di validità, della carta di identità e del codice fiscale;
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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **certificato di stato civile** aggiornato emesso dal Comune di residenza **o, se coniugati, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- **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:
Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A., **IBAN IT52 Y 05696 11202 00000 4949X00**, C/c intestato a "TRIBUNALE DI BRESCIA PROC. ES. IMM. RGE 233/2023", con causale: "Versamento cauzione".
In tutti i casi, 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 c.p.c. 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) dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno 21 OTTOBRE 2025** (giorno antecedente la vendita), 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*).

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.

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. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Si precisa che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, preventivamente 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, e di cui i gestori devono dare notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet nonché sugli altri siti internet di pubblicità legale, l'offerta potrà essere formulata a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del professionista delegato;
- 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 viene 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.

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 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 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 dar luogo o meno alla vendita, secondo il disposto dall'art. 572 comma 3 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**
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

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al Portale del Gestore della Vendita Telematica **www.garavirtuale.it**, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **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 (*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*).
Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Nel corso dell'udienza di vendita telematica, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche presentate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.
All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:
- **in presenza di una sola offerta valida**:
a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
b) se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, qualora non siano state formulate dai creditori istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..
- **in caso di pluralità di offerte valide**, si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso).
All'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte depositate:
a) se l'offerta più alta o più vantaggiosa è pari o superiore al prezzo base come sopra indicato, l'offerta sarà senz'altro accolta e i beni aggiudicati;
b) se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: (i) qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ex art.588 cpc al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore; (ii) qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, i beni sono aggiudicati al miglior offerente.
In ogni caso, se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, sino ad un massimo di 25% di riduzione, si potrà far luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

- **in ogni caso**, in mancanza di offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o qualora le offerte presentate siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, verrà fissato un nuovo esperimento di vendita.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

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.

La gara avrà la seguente durata:

- **avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le operazioni di verifica dell'ammissibilità delle offerte;**
- **avrà una durata di 7 (sette) giorni;**
- **avrà termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il Professionista ha avviato la gara e, dunque, entro le ore 12:00 del giorno 29 OTTOBRE 2025.**

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicata, o dell'eventuale periodo di extra time/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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 tenendo conto – nell'ordine di priorità di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, l'importo versato a titolo di cauzione **(al netto degli oneri bancari)** sarà restituito al più presto, dopo la chiusura dell'udienza, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione o di indicazione di termine superiore, entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale).
Il versamento del residuo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. 4949X00 intestato a "TRIBUNALE DI BRESCIA PROC. ES. IMM. RGE 233/2023", acceso presso Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A., **IBAN IT52 Y 05696 11202 00000 4949X00**;
con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.
Se il prezzo non viene depositato nel termine stabilito:
- l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite ex art. 587 c.p.c. a titolo di multa;
- il Professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base e, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 ultimo comma c.p.c.

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 anche mediante assegno circolare non trasferibile intestato a:
- "TRIBUNALE DI BRESCIA PROC. ES. IMM. RGE 233/2023"
E' prevista la possibilità per gli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: www.tribunale.brescia.giustizia.it

Anche in presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione e di indicazione di termine superiore, entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a versare quando dovuto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura (C/c n. 4949X00 intestato a "TRIBUNALE DI BRESCIA PROC. ES. IMM. RGE 233/2023", acceso presso Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A., **IBAN IT52 Y 05696 11202 00000 4949X00**).
Il professionista Delegato curerà successivamente il versamento all'Istituto creditore di 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, sino alla misura dell'80% del prezzo versato, salvo conguaglio in sede di distribuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste, per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze, dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.
Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento, contattando il Custode e Professionista Delegato Avv. Emanuela Accardo Calabria.

La richiesta di visita del bene, da effettuarsi tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile", dovrà pervenire entro e non oltre il termine di giorni 14 (quattordici) antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazione le richieste di visita pervenute oltre tale termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio.
Si precisa, sin da ora, che qualora il richiedete la visita non presenziasse all'appuntamento fissato e non venisse annullata la prenotazione entro le 48 ore antecedenti l'orario previsto per la visita, il Custode si riserva di inoltrare segnalazione agli organi della procedura e di intraprendere ogni più opportuna azione per il recupero dei costi e delle spese di trasferta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La disdetta della richiesta di visita deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail: avv@accardocalabria.it
Durante le fasi di registrazione al Portale del Gestore della vendita telematica, di presentazione dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, è possibile ricevere assistenza contattando Edicom Finance S.r.l. ai recapiti reperibili sul sito internet www.garavirtuale.it

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato:
tel. 030/2425355 – **email**: avv@accardocalabria.it
e collegandosi al sito **www.avdelbrescia.it**

PUBBLICAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto:
- sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite pubbliche**, mediante l'inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega;
- sui **siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it** e **www.astalegale.net**, mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato e, ove ne ricorrano i presupposti, del Virtual tour 360°.

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

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

* * *

Brescia, lì 28 luglio 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuela Accardo Calabria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009