

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simonetta Bruno

Professionista Delegato: Avv. Claudio Ruzzenenti

Custode Giudiziario: Avv. Claudio Ruzzenenti

25121 Brescia – Corso Martiri della Libertà n. 56

25020 Gambaia (BS), Via Veronica Gambaia n.6

Tel. – Fax 030.9956300

E-mail: claudio.ruzzenenti@gmail.com

Pec: claudio.ruzzenenti@brescia.pescavvocati.it

Gestore della vendita: Astalegale.net s.p.a.

Portale del Gestore: www.spazioaste.it

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 240/2024 RGE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato avv. Claudio Ruzzenenti

VISTA

- l'Ordinanza del 07.05.2025 con la quale il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva in epigrafe e a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che a partire dalle ore 12:00 del giorno 11.11.2025 e fino alle ore 12:00 del giorno 18.11.2025 2025, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, dei beni pignorati in calce descritti, così come da Perizia depositata nel fascicolo informatico e posta a corredo della pubblicazione che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12,13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, collegandosi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it ed accedendo tramite le credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente, pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino alle ore 12:00 del giorno 10.11.2025 (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.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Ubicazione degli immobili

Comune: Cologne (BS)
Indirizzo: Via Liguria n. 19
Tipologia del bene: residenziale

Dati Catastali

Comune di Cologne (BS) Sezione Urbana: NCT,
-Foglio 14, mappale 1 sub 294, cat. A/2, classe 3, vani 2 A/2, (Abitazione di tipo civile), rendita € 129,81;
- Foglio 14, mappale 1 sub 338, cat. C/6, classe 5, mq. 15, rendita € 24,02;

Diritti oggetto di vendita

Piena proprietà (1/1) degli immobili di seguito descritti. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 c.c.

Descrizione degli immobili

Trattasi di appartamento di mq. 33,12, parte di un grande complesso condominiale, edificato nel 2005, denominato Edera (specificamente "Edera D") e di autorimessa pertinenziale di mq 17,80, siti nel Comune di Cologne (BS), abitato a 30 Km a sud-ovest di Brescia ed a breve distanza dall'autostrada A4 Milano-Venezia, vicino al casello di Rovato.

Il complesso sorge in una zona residenziale semicentrale, posta a 500 metri dal centro di Cologne. Costruttivamente presenta pareti perimetrali in laterizio mentre la struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato.

Le facciate sono di colore chiaro, mentre il tetto è a falda. E 'stato appena concluso nel 2004 l'intervento di posa di cappotto esterno eseguito grazie a contributi del 110%.

L'insediamento residenziale è di media qualità e si presenta in adeguate condizioni manutenzione. All'abitazione si accede da una stradina interna che dirama da Via Liguria: al civico 19 un cancelletto introduce direttamente nel giardino privato, nel quale un vialetto conduce all'appartamento con porta blindata di ingresso.

L'interno del monolocale è composto da soggiorno-cucina, che si affaccia sulla corte privata, piccolo antibagno e bagno.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle chiare in ceramica; nel bagno vi è inoltre un rivestimento ceramico sulle pareti.

Nel bagno vi sono lavabo e water del tipo a terra, una doccia e l'attacco per la lavatrice.

Pareti interne e soffitti dell'appartamento sono tinteggiati al civile, le due porte interne sono in legno tamburate cieche, a scorrimento quella tra il soggiorno e l'antibagno. I battiscopa sono in legno chiaro; le banchine della finestra del bagno e la soglia della portafinestra verso il giardino sono in marmo botticino.

I serramenti esterni sono in legno scuro con doppi vetri e tapparelle esterne di plastica.

Le finiture interne sono buone e lo stato di conservazione medio; si evidenziano alcune scrostature dovute all'umidità di condensa del bagno, nella parete tra l'antibagno e il bagno.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico e idro-sanitario con elementi ordinari, in buono stato di conservazione.

La cucina è collocata in una nicchia esterna del muro verso il giardino privato ed è asservita anche alla produzione di acqua calda, vi è inoltre un termostato collocato nel soggiorno vicino all'antibagno e i radiatori sono in ghisa tinteggiati di bianco.

Da scala esterna condominiale si accede al piano interrato, dove è posta l'autorimessa pertinenziale, caratterizzata da saracinesca metallica, pareti in prismi di cemento intonacati di bianco e pavimentazione in cemento; il locale è dotato di corrente elettrica.

Stato occupazione degli immobili

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dai suoi beni. Lo stesso non perde il possesso del bene fino alla pronuncia del decreto di trasferimento, salvo che ostacoli il diritto di visita o non mantenga l'immobile in stato di buona conservazione e negli altri casi di cui all'art. 560 comma 9 c.p.c..

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

Situazione edilizia, urbanistica e catastale

Come da Relazione di stima del perito incaricato i titoli edilizi autorizzati sono i seguenti:

- Permesso di costruire n.19/2004 n. prot. 8713 del 20.07.2004 per nuova costruzione di fabbricato a destinazione residenziale-unità minima di intervento L – edificio D
- Dia n. 37 del 2005 del 14.04.2005 n. prot. 3912 in variante al permesso costruire 19/2004
- Dia n. 73 del 2005 del 19.07.2005 n. prot. 8264 seconda variante al permesso di costruire n. 19/2004.

Certificato di agibilità n. 38/2005 prot. 7628 in data 26.05.2008 (relativo al subalterno294 dell'autorimessa. L'autorimessa di cui al subalterno 338 è sprovvista invece di agibilità. Come da Rapporto di valutazione del perito nominato per sanare la situazione è necessario presentare una pratica edilizia Cila in sanatoria per frazionamento di subalterno con creazione di parete divisoria e successivamente presentare richiesta di agibilità corredata dagli allegati necessari tra i quali il certificato di idoneità dell'impianto elettrico. I costi stimati complessivi totali per la pratica edilizia, per gli oneri di sanatoria e per le pratiche di agibilità sono di circa 2.500,00 €.

Formalità, vincoli e oneri rilevanti

Gli immobili vengono venduti liberi dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella Relazione di stima.

Spese e oneri condominiali

Alla data della Perizia (30.05.2022), secondo quanto indicato nella stessa, risultavano oneri condominiali scaduti per € 5.546,76.

L'aggiudicatario, tuttavia, potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali relativi solamente all'anno in corso con riferimento alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente. Le spese condominiali ordinarie annue sono pari di circa € 274,62 (anno 2024).

Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 09.07.2024, data di redazione della Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano.

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 ed all'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

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

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

PREZZO DI VENDITA

PREZZO BASE Euro 39.661,00 =
(trentanovemilaseicentosessantuno,zerozero)

OFFERTA MINIMA Euro 29.745,75 =
(ventinovemilasettecentoquarantacinque,settantacinque)

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

RILANCIO MINIMO Euro 1.000,00=

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

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare presso lo studio del professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di stima redatta dal perito stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico dell'edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- e) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso al momento del decreto di trasferimento e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella Relazione di Stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione; 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 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, cpc come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 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) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.
La partecipazione alla vendita implica:

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

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

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

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione, da allegare, del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione, da allegare, 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 con procura a norma dell'art.579 ultimo comma cpc.;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (11.11.2025 ore 12:00);

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

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

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

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

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

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

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

n) 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 della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia 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 ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito (10.11.2025 ore 12:00) o se è inferiore al prezzo dell'offerta minima sopra determinato (€ 29.745,75) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata (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 Astalegale.net s.p.a. all'indirizzo e-mail garaimmobiliare@astalegale.net - oppure telefonare al numero 02.80030011.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è persona fisica dovrà essere allegato il certificato di stato civile;
- se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge/unito civilmente nonché certificato o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi/uniti civilmente, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente è straniero e il matrimonio/unione civile contratto all'estero, copia dell'atto di matrimonio con la traduzione asseverata in italiano dell'atto di matrimonio/unione civile; l'atto di matrimonio/unione civile deve essere depositato presso lo Stato Civile del Comune di riferimento in Italia, con conseguente emissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione rilasciato dallo Stato Civile del Comune di riferimento; sempre in caso di offerente/i straniero/i allegare dichiarazione dell'offerente/degli offerenti relativa alla cittadinanza ovvero alle plurime cittadinanze; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità; fotocopia del passaporto in corso di validità; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- in caso di offerta presentata da Ente non iscritto alla Camera di Commercio, copia dello Statuto e/o dell'atto di nomina e/o della delibera da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza;
- se l'offerente è una società straniera è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana attestante la registrazione della società presso i pubblici registri dello Stato di appartenenza, dal quale si evincano i poteri di rappresentanza, escludendosi ogni dichiarazione anche se sottoscritta nella forma dell'autocertificazione;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore/incapace/ interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- 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 2 comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca Passadore & C. S.P.A., coordinata IBAN: **IT05 M 03332 11200 000002413735** intestato a **"ES IMM 240/2024 RUZZENENTI"**, 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 10.11.2025 (giorno precedente l'udienza di vendita).

• **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 bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica (fermo restando che il CRO dovrà essere trasmesso entro le 12:00 del giorno precedente l'udienza, come già sopra indicato). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si richiama integralmente l'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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

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

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati (ivi incluso il CRO relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate **entro le ore 12:00 del giorno 10.11.2025** (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

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

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

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

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

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

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

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

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, attraverso collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 comma 2 c.p.c.

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

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona, mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale determinato, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque con termine entro le ore 12:00 del giorno 18.11.2025.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. In caso di mancati rilanci nel periodo di prolungamento della gara, questa sarà dichiarata chiusa. In caso di offerte in aumento nel periodo di prolungamento della gara, questa sarà prolungata di ulteriori 10 minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di rilanci nel periodo di prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal Gestore ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicata o dell'eventuale/i periodo/i di extra time/prolungamento gara. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato a tale 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 da parte del Professionista Delegato e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.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.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15;

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo pec indicato dal Professionista Delegato in epigrafe al presente avviso, a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente stilando apposito verbale. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

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

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

Il sottoscritto Delegato alla vendita, nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, o le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art.571 cpc, oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art.572 cpc comma 3 o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione e in mancanza di domande di assegnazione, provvederà come da Ordinanza 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 "ES IMM 240/2024 RUZZENENTI" "alla seguente coordinata IBAN: **IT05 M 03332 11200 000002413735**."

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. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente la gara di vendita (e quindi entro le **ore 12:00 del giorno 10.11.2025**) come sopra già indicato.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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 con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

È prevista la possibilità per gli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo

di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia: www.tribunale.brescia.giustizia.it. 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 potrà essere effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Proc. Es. Imm. RGE 240/2024 Tribunale di Brescia**” o mediante bonifico sulla coordinata Iban della procedura, entro il suddetto termine.

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 commi 4 e 5 del D.lgs. 385/93, consegnando al professionista delegato copia 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 di cui sopra e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura esecutiva immobiliare n. 240/2024 RGE Tribunale di Brescia 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 medesimo professionista.

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

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

Se il prezzo non è depositato o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 22 del D.Lgs. 231/2007, nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà **la confisca della cauzione ex art.587 cpc**, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo ricavato da tale vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art.587 cpc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario in essere, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.lgs. 01/09/1993 n. 385 ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

INFORMAZIONI E VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode avv. Claudio Ruzzenenti, con studio in Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 56 tel. 030/9956300.

Per la visita agli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nella sezione "prenota visita immobile" e consegnare al momento della visita copia del proprio documento di identità e del codice fiscale.

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 e alla relazione di stima peritale con relative fotografie e planimetrie, e, ove ne ricorrano i presupposti al Virtual Tour, sui siti internet: www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net.

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

Non sono previste altre forme di pubblicità obbligatoria aggiuntiva nell'ordinanza di delega.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 07.05.2025.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione di stima peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega. Ulteriori informazioni possono essere fornite anche presso lo studio del professionista delegato (tel. e fax 030/9956300; e-mail: claudio.ruzzenenti@gmail.com) e sul sito www.avdelbrescia.it.

Brescia, lì 1 settembre 2025

Il professionista delegato
avv. Claudio Ruzzenenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®