

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**VI ESPERIMENTO**

Gestore della vendita: Edicom Finance s.r.l.;

Portale del Gestore: www.garavirtuale.it;

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l., con sede in Brescia, via Fura n. 26 (tel. 030/348410; e-mail: ivgbrescia@ivgbrescia.com).

* * *

La sottoscritta Dott.ssa Daniela Lorandi, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 5 maggio 2021, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliato per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 23 gennaio 2026 alle ore 11.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto uno

piena proprietà

= in Comune di Treviso Bresciano (BS), Via Carpen n. 5:

Unità immobiliare con terreno di pertinenza destinata all'attività agricola composta da depositi, concimaia coperta, stalla, locali per il conferimento e la trasformazione del latte

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 14

mapp. 3243 - cat. D/10 – P. S1-T-1, R.C. Euro 3.616,00

Sulla copertura dei fabbricati è presente un impianto fotovoltaico non oggetto di esecuzione.

Dalla perizia agli atti si segnala la presenza di due piccole costruzioni abusive, oltre alla presenza di un bombolone di gas interrato.

Il perito segnala le seguenti difformità catastali:

- leggere difformità nella collocazione delle aperture nella stalla;

- difformità della dimensione del locale per il deposito del latte
- mancanza della tettoia a fianco della concimaia coperta.

Il perito stima un costo per la regolarizzazione pari ad Euro 500,00.

Non è stato possibile effettuare un raffronto con la documentazione presente all'ufficio tecnico comunale in quanto, le pratiche edilizie non sono state reperite.

Sull'immobile risulta trascritto:

- Atto di vincolo di non edificazione e di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola rep. n. 94700/30195 del 12 giugno 2012 a rogito Notaio Zampaglione, trascritto a Salò in data 15 giugno 2012 ai nn. 3492/2516.

Risulta presente vincolo idrogeologico.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 133.998,05.

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 100.498,54.

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.400,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

Lotto due

piena proprietà

= in Comune di Treviso Bresciano (BS), Loc. Prae:

Unità immobiliare isolata articolata parte su due parte su tre piani fuori terra, con terreni circostanti di pertinenza. Il fabbricato è ultimato solo nella parte adibita a stalla, mentre la parte adibita a deposito è ancora al rustico.

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 14

mapp. 3930, sub. 1 - cat. C/2 - cl. 1 - P. S1-T - 400 mq - R.C. Euro 88,83

mapp. 3930, sub. 2 - cat. C/2 - cl. 1 – P. S1-T-1 – 378 mq - R.C. Euro 83,95

Catasto terreni, Fg. 1

mapp. 19, prato, cl. 2, Ha 0.13.70, R.D. Euro 3,89, R.A. Euro 3,54

mapp. 20, prato, cl. 2, Ha 0.10.70, R.D. Euro 3,04, R.A. Euro 2,76

mapp. 21, bosco, cl. 2, Ha 0.00.70, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,02

mapp. 32, prato, cl. 2, Ha 0.13.60, R.D. Euro 3,86, R.A. Euro 3,51

mapp. 34, seminativo, cl. 2, Ha 0.10.50, R.D. Euro 4,07, R.A. Euro 2,44

mapp. 45, prato, cl. 2, Ha 0.02.20, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,57

Sulla copertura dei fabbricati è presente un impianto fotovoltaico non oggetto di esecuzione.

Al piano terra il perito ha rilevato i seguenti vizi:

- infiltrazioni di umidità di risalita e percolazioni di acqua dal portico;
- alcune pignatte in conto che formano l'impalcatura hanno ceduto;
- imperfezione esecutiva di un pilastro.

È presente la Pratica edilizia SCIA n. 01/2017. Le difformità urbanistiche sono sanabili con un costo stimato dal perito di circa 5.500,00 Euro, le difformità catastali sono sanabili con un costo stimato dal perito di circa 1.000,00 Euro.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di affitto della durata di 6 anni + 6, registrato in data 2 maggio 2013. Dalla relazione del Custode del 7 maggio 2021 si segnala che tale contratto, secondo gli accertamenti svolti, non è stato prorogato alla scadenza del 30 giugno 2019.

Risulta presente vincolo idrogeologico. I mapp. 19, 20, 21 e 32 ricadono nella fascia di rispetto cimiteriale.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 109.856,25.

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 82.392,19.

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 1.100,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

Lotto tre

piena proprietà

= in Comune di Treviso Bresciano (BS), Via Carpen n. 5:

Fabbricato isolato adibito a deposito

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Fg. 14

mapp. 3918 - cat. C/2 – P. T - cl. 2 – 288 mq - R.C. Euro 75,86

Sulla copertura dei fabbricati è presente un impianto fotovoltaico non oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra quanto autorizzato con la Pratica edilizia SCIA 02/2017 e lo stato dei luoghi, il perito ha rilevato che non sono state realizzate le opere concesse con il Titolo abilitativo rilasciato. I costi per la sanatoria sono stimati dal perito in Euro 500,00.

Sull'immobile risulta trascritto:

- Atto di vincolo di non edificazione e di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola rep. n. 94686/30185 del 6 giugno 2012 a rogito Notaio Zampaglione, trascritto a Salò in data 13 giugno 2012 ai nn. 3444/2478.

Risulta presente vincolo idrogeologico.

Confini come da elaborato planimetrico.

= Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 88.150,79.

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 66.113,09.

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 900,00.

Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Si segnala che gli immobili sono pervenuti agli esecutati in forza di:

- atto di compravendita in data del 27 marzo 2002 stipulato dal Notaio Zampaglione ed avente il numero di Repertorio 44534/7848, trascritto a Salò il giorno 12 aprile 2002 ai n.ri 2378/1729.
- atto di compravendita in data del 27 marzo 2002 stipulato dal Notaio Zampaglione ed avente il numero di Repertorio 44531/7847, trascritto a Salò il giorno 12 aprile 2002 ai n.ri 2377/1728.
- atto di costituzione a titolo oneroso di diritto di superficie rep. n. 94684/30183 del 6 giugno 2012 a rogito Notaio Zampaglione, trascritto a Salò in data 13 giugno 2012 ai nn. 3443/2477
- atto di donazione del 5 giugno 2012 nn.94672/30178 di Rep. Notaio Zampaglione, trascritto a Salò in data 13 giugno 2012 ai nn. 3442/2476

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune ove è ubicato l'immobile entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore

12,00 del giorno 22 gennaio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaavvp.dgsia@giustiziacert.it, mediante posta elettronica certificata.

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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Brescia con le indicazioni di cui all'allegato "A" del presente bando.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 267/2019 R.G.E., versamento cauzione Lotto _____", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.

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 sul portale dei servizi telematici 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.

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

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c..

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D’ASTA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it, 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 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.**

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; 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 abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 23/01/2026 al 30/01/2026, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

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

Il delegato provvederà all’aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l’aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate **più offerte**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od

omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo procedure@smartufficio.it.**

*** **

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

La partecipazione alla vendita implica

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato