

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 267/2025 R.G.E.**  
*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angelina Baldissera*  
*Professionista Delegato: Dott. Vaifro Calvetti*  
*Custode Giudiziario: Dott. Vaifro Calvetti*  
25047 Darfo Boario Terme (BS) – Via Lorenzetti n. 15  
Tel. 0364 534871  
Mail: [vaifro.calvetti@st24.it](mailto:vaifro.calvetti@st24.it)  
PEC: [vaifro.calvetti@odcecbrescia.it](mailto:vaifro.calvetti@odcecbrescia.it)

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**IN MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 267/2025 R.G.E.**  
**I ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Gestore della vendita: Edicom Finance S.r.l.**

**Portale del Gestore: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

Il sottoscritto dr. **VAIFRO CALVETTI**, Professionista delegato,

**VISTO**

il provvedimento in data 27/01/2026 con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati, nonché Custode Giudiziario degli stessi;

**AVVISA**

che il giorno **VENERDÌ 31 luglio 2026 alle ore 10:30 e segg.**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, si procederà alla vendita senza incanto esclusivamente con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. h) e dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata agli atti ed alla quale si rinvia, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta esclusivamente con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. Giustizia n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

**FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **GIOVEDÌ 30 luglio 2026 alle ore 12:00** (giorno antecedente alla vendita) per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## BENI OGGETTO DELLA VENDITA

### **Lotto unico**

### **Piena proprietà per 1/1**

in Comune di **CAPRIOLO (BS)** – Via Urini n. 16/I.

Trattasi, ex perizia, di villetta a schiera centrale con garage e corte esclusiva; posizione centrale di villette a schiera collegate tra loro dai garage.

Ingresso indipendente sia carraio che pedonale. Corte esclusiva fronte e retro. Al piano terra si trovano il garage doppio in lunghezza con annesso locale tecnico e porta di collegamento all'abitazione. Dalla via Urini 16/i si accede tramite cancello pedonale alla corte esclusiva e da qui tramite porta blindata al soggiorno che dispone di porta finestra per accedere direttamente alla corte esclusiva sul fronte, cucina a vista e porta finestra con accesso diretto alla corte esclusiva sul retro, bagno al piano terra con finestra. Dalla scala presente all'interno del soggiorno al piano terra, disposta quasi frontalmente alla porta di ingresso, si sale al piano primo dove si arriva al disimpegno e qui sono presenti 3 stanze, 2 balconi e 1 bagno con finestra. La casa gode di doppia esposizione Nord e Sud. Finiture sopra la media, con riscaldamento e raffrescamento autonomo e a pavimento, pannelli fotovoltaici 4 Kw e batterie di accumulo di marca Daikin. Non c'è gas, la casa funziona tutta con elettricità. Tende ai serramenti per schermare i raggi solari, zanzariere, piano cottura a induzione. Bagni con sanitari sospesi e docce, porte scorrevoli, garage con basculante automatica. Il tutto censito al

### **Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 17**

**mapp. 340 sub 4**, cat. A/7 cl. 4 – vani 6 - R.C. euro 480,30

**mapp. 340 sub 3**, cat. C/6 cl. 3 - consistenza mq. 43 – R.C. euro 65,07

con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni ai sensi di legge.

L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra. Immobile costruito nel 2019. I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rovato e Palazzolo, lago di Iseo, Franciacorta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Verifica della titolarità:**

I summenzionati mappali sono pervenuti a parte esecutata in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Fabio Barca del 27/03/2019 rep. 13326, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 29/03/2019 al n. 8929.1/2019.

Nella perizia il CTU dà atto di aver esaminato i seguenti titoli autorizzativi:

- Pratica edilizia n. 17/2017 e successive varianti per lavori di realizzazione nuovo complesso residenziale con variante opere pubbliche presentata il 20/03/2017 con Prot. n. 4202; integrazione del 08/09/2017 Prot. n. 1247;
- Permesso di costruire convenzionato Prot. n. 1933 rilasciato in data 08/02/2018;
- Agibilità n. 5/2019 e successive varianti presentata il 19/03/2019 con Prot. n. 4144; integrazione del 26/03/2019 Prot. n. 4509; seconda integrazione del 16/07/2019 Prot. n. 10481;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 15/2019 e successive varianti per lavori di chiusura del procedimento presentata il 05/02/2019 con Prot. n. 1826 rilasciata il 07/03/2019 con Prot. n. 3543.

### **Situazione urbanistica indicata in perizia:**

Strumento urbanistico: P.G.T. del Comune di Capriolo (BS).

### **Limitazioni urbanistiche indicate in perizia:**

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

### **Rispondenza edilizio-urbanistica:**

Nella perizia il CTU dà atto della regolarità edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.

**Rispondenza catastale:**

Nella perizia il CTU dà atto delle seguenti differenze catastali tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato: tramezza in cartongesso nel garage da smontare per ripristinare la conformità tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale:**

Costi di regolarizzazione: demolizione e smaltimento tramezza in cartongesso: €.1.000,00.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Dalla relazione del professionista delegato alla vendita riferita al 06/11/2025, l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Spese e oneri condominiali:**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato nel suo complesso suddiviso in diverse unità immobiliari non costituite tuttavia in condominio, come riferito dal proprietario. Nell'atto di provenienza è esplicitamente così riportato: *"sono stati realizzati due corpi di fabbrica, costituenti un unico complesso di tipo condominiale"*.

Rimarranno in ogni caso a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

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

**PREZZO DI VENDITA:**

**Prezzo base:** euro 314.370,00

**Offerta minima:** euro 235.778,00

**Rilancio minimo:** euro 3.500,00

**Caucione:** non inferiore al 10% dell'offerta

**IBAN:** IT42Q0538754160000004773136

\*\*\*\*\*

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA  
DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- 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, c.p.c. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta per quanto oggetto di vendita).
- 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.L. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001) 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.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrata e modificata 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione.
- Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

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

## 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:

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

\* 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 D.M. Giustizia 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 digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

\* 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 prodotta copia della visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri).

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

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare:

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- la volontà di avvalersi della procedura di mutuo (ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento) in caso di aggiudicazione, a norma dell'art. 585 c.p.c.

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

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

**d) il numero o altro dato identificativo del lotto;**

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

**f) il referente della procedura;**

**g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**

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

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

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

**k) le forme e modi del pagamento del prezzo 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. Giustizia n. 2/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;**

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

**n) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.**

Pagamento del Bollo:

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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 <http://pst.giustizia.it>.

Nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coattivo, aggravati e sanzioni.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. sul proprio sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

## ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

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

- fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente nonché del certificato di stato civile aggiornato emesso dal Comune di residenza;
- 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, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale adottato dai coniugi emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- 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 nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile 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;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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.

*\* Per i 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, del passaporto in corso di validità, della carta d'identità e del codice fiscale.

\* Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica:

dovrà essere allegata, alla domanda di partecipazione, la visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni rispetto alla data fissata per la vendita, salvo più recenti modifiche allo statuto sociale (o ai patti sociali) e agli organi rappresentativi della società offerente che impattino sulla legittimazione alla presentazione dell'offerta, nel qual caso la visura dovrà essere aggiornata alle medesime; in tale ultimo caso potrà alternativamente essere allegata all'offerta una copia conforme dell'atto/delibera di modifica riportante gli estremi di iscrizione della stessa al Registro Imprese (ad eccezione della nomina di nuovi organi rappresentativi che potrà anche non essere iscritta a Registro Imprese, purché consti l'accettazione della carica).

In caso di offerta presentata da ente non iscritto in Camera di Commercio, copia dello Statuto da cui risultino i poteri di amministrazione e di rappresentanza.

\* Se il soggetto 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.

## CAUZIONE

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari ai dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario così intestato: “PEI R.G.N. 267/2025”, al seguente IBAN: IT4200538754160000004773136.**

**Il bonifico con causale: “PEI R.G.N. 267/2025 versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio della 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 corrente della procedura in tempi utili (fermo che il C.R.O. dovrà essere trasmesso entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita).

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta e secondo le risultanze bancarie antecedenti all'inizio dell'asta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

## MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare le loro offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente con modalità telematiche secondo le disposizioni di cui agli artt. 12 ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015, 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”.

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti**

**dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. Giustizia n. 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 C.R.O. relativo al bonifico della cauzione di cui in appresso) dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, **entro le ore 12:00 del giorno GIOVEDÌ 30 luglio 2026** (giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata da un Gestore della vendita, oppure dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di 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, 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. Giustizia 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. Giustizia 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. Giustizia 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. Giustizia 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. Giustizia n. 32/2015.

## **ESAME DELLE OFFERTE SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati dal professionista delegato, presso il proprio studio in Darfo Boario Terme (BS), attraverso la piattaforma informatica messa a disposizione dal gestore della vendita, [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Il professionista delegato verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Sono possibili, senza alcun pregiudizio per il regolare svolgimento della procedura, scostamenti

di orario legati al protrarsi dell'apertura delle buste di vendita o a problemi tecnici connessi al funzionamento del portale o alla connessione web.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata sul portale del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, anche in ordine ai poteri di rappresentanza;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione, effettuando una verifica del CRO fornito;
- c) provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara asincrona in seno alla quale potranno essere effettuati i rilanci nella misura determinata nell'avviso di vendita.

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore se l'offerta sarà ritenuta valida;
- 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, comma 1, D.M. Giustizia n. 32/2015, l'offerta sarà formulata mediante l'invio all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato a mezzo posta elettronica certificata;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. Giustizia n. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà 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 sarà 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 sulla base del 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 dopo l'apertura delle offerte telematiche, previo vaglio dell'ammissibilità delle stesse, tra gli offerenti che siano in connessione telematica con il portale del gestore della vendita telematica. Gli offerenti, le cui offerte sono giudicate ammissibili, saranno automaticamente abilitati 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 online 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.

**Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà senza incanto e in modalità asincrona telematica, mediante rilanci formulati esclusivamente in via telematica, nell'ambito di un lasso temporale, con termine alle ore 12:00 del SETTIMO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, senza la simultanea connessione del giudice e del referente della procedura.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima 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, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il delegato provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, stilando apposito verbale che sarà inviato per via telematica alla Cancelleria; a tale verbale saranno allegare 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 da parte del professionista delegato 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 di cauzione versata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di cauzione versata e di termine indicato 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, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.:

- A. se è stata presentata una sola offerta di importo pari o superiore 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 un quarto rispetto al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore, al prezzo almeno pari a quello base;
- 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.

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

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o comunque entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre all'importo del fondo spese che sarà quantificato dal Delegato e comprensivo dell'onorario del Professionista delegato per le attività di trasferimento ex D.M. 227/2015 e delle imposte previste ex lege per il trasferimento degli immobili. Si precisa che l'anzidetto termine di 120 gg. non risulta soggetto alla sospensione feriale.

La somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prioritariamente al pagamento delle spese dovute per il trasferimento del bene e solo successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione.

Dei versamenti effettuati l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato trasmettendo copia delle contabili di avvenuti bonifici, all'indirizzo di posta elettronica [vaifro.calvetti@st24.it](mailto:vaifro.calvetti@st24.it).

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento ex art. 585, ultimo comma, c.p.c., il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PEI R.G.N. 267/2025**". Si precisa che la volontà di ricorrere alla procedura di mutuo dovrà essere manifestata già in sede di deposito dell'offerta.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario dovrà versare quanto dovuto in ogni caso sul c/c intestato alla procedura, mentre sarà il delegato ad eseguire il pagamento al creditore fondiario nella misura dell'80% del prezzo versato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art 587

c.p.c., mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Le spese per la voltura catastale saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231: il professionista delegato verificherà l'assolvimento di detto incombenza ai sensi dell'art. 586, comma primo c.p.c.

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 effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio al domicilio in epigrafe.

### 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.

### VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode giudiziario Dott. Vaifro Calvetti, con studio in Darfo Boario Terme (BS) Via Lorenzetti n. 15, tel. 0364-534871.

**Per la visita agli immobili è necessario** compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "prenota visita immobile".

Le richieste di visita dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni 15 antecedenti la data fissata per il deposito delle offerte, precisando che non verranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre tale termine e che le visite si terranno esclusivamente nei giorni feriali, in orario d'ufficio.

Si avvisa sin d'ora che, qualora il richiedente 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. La disdetta della richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode all'indirizzo e-mail [vaifro.calvetti@st24.it](mailto:vaifro.calvetti@st24.it).

### PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del Professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- a) sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. (inserendo copia dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita);
- b) sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (inserendo copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- c) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 3, la pubblicità - facoltativa - sui quotidiani "Giornale di Brescia" e "Bresciaoggi" - solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto e verbalizzato dal creditore che richiede la vendita all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Il Custode giudiziario, per gli immobili diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai

ruineri e comunque con valore di stima pari o superiore ad euro 50.000,00, ha preso contatti con il Gestore della Vendita ai fini della realizzazione e pubblicazione del Virtual tour 360° dell'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita Edicom Finance S.r.l. ai seguenti recapiti:

- telefono: 041/8622235
- e-mail: [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 e il venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 16:00.

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

Darfo Boario Terme, 21 aprile 2026

Il Professionista Delegato

Dott. VAIFRO CALVETTI