

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 28/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I ESPERIMENTO

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

Portale del Gestore: www.spazioaste.it;

Custode: Avv. Glenda Baroni (per visite e-mail: info.bsimmobiliare@gmail.com).

* * *

La sottoscritta Avv. Glenda Baroni, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 23 gennaio 2026, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24D,

avvisa

che, a suo ministero, il giorno 12 maggio 2026 alle ore 11.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:

Lotto Uno

piena proprietà

Comune di Lumezzane (BS), Fraz. San Sebastiano, Via Giuseppe Mazzini n. 54-56

Negoziò al piano terra

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. NCT Fg. 18

mapp. 151 sub 16 – P. T - cat. C/1 - cl. 6 – 81 mq - R.C. Euro 1493,44

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 10 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 16 maggio 2012 ai nn. 17017/11625;

- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta l'8 agosto 2012 ai nn. 29259/20245;

Si rimanda alla stessa anche per le servitù indicate nell'atto di provenienza.

L'immobile ricade in area soggetta a vincoli urbanistici.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti.
La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

L'immobile attualmente è inutilizzato.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 131.390,70

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 98.543,03=.**

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

Comune di Lumezzane (BS), Fraz. San Sebastiano, Via Giuseppe Mazzini n. 56

Appartamento al primo piano con solaio di pertinenza

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. NCT Fg. 18**

mapp. 151 sub 20 – P. 1-4 - cat. A/2 - cl. 2 – 4 vani - R.C. Euro 330,53

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 10 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 16 maggio 2012 ai nn. 17017/11625;
- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta l'8 agosto 2012 ai nn. 29259/20245;

Si rimanda alla stessa anche per le servitù indicate nell'atto di provenienza.

L'immobile ricade in area soggetta a vincoli urbanistici.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti.
La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Il perito segnala la presenza di muffa nella zona giorno. Da perizia si segnala inoltre che i balconi affacciati su via Mazzini delle u.i. del P. 1, censite ai mapp. 151/20 e 151/21 furono eseguiti contestualmente alla ristrutturazione generale del fabbricato benché espressamente vietati nella Licenza n. 326 del 1968. Per i costi relativi alla sanatoria si rimanda alle perizie agli atti.

L'immobile è libero. Vi sono dei beni mobili, come da documentazione fotografica, che potranno essere trattiene o smaltiti dall'aggiudicatario.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 65.723,00

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 49.292,25=**.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

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

Comune di Lumezzane (BS), Fraz. San Sebastiano, Via Giuseppe Mazzini n. 56

Appartamento al primo piano con solaio di pertinenza

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. NCT Fg. 18**

mapp. 151 sub 21 – P. 1-4 - cat. A/2 - cl. 2 – 4 vani - R.C. Euro 330,53

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 10 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 16 maggio 2012 ai nn. 17017/11625;

- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta l'8 agosto 2012 ai nn. 29259/20245;

Si rimanda alla stessa anche per le servitù indicate nell'atto di provenienza.

L'immobile ricade in area soggetta a vincoli urbanistici.

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Da perizia si segnala che i balconi affacciati su via Mazzini delle u.i. del P. 1, censite ai mapp. 151/20 e 151/21 furono eseguiti contestualmente alla ristrutturazione generale del fabbricato benché espressamente vietati nella Licenza n. 326 del 1968. Per i costi relativi alla sanatoria si rimanda alle perizie agli atti.

Il GE in data 02.02.26 ha autorizzato la permanenza nell'immobile dell'occupante fino al giorno 31.03.2026.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 96.776,00

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 72.582,00=**.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00.

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

Lotto Quattro

piena proprietà

Comune di Lumezzane (BS), Fraz. Piatucco, Via Giacomo Matteotti n. 56-58

Appartamento con cantina e magazzino/garage parte di palazzina costruita all'inizio del XX secolo

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

mapp. 226 sub 6 – P. T-S1 - cat. A/2 - cl. 1 – 8,5 vani - R.C. Euro 592,63

mapp. 226 sub 7 – P. S1 - cat. C/2 - cl. 3 – 87 mq - R.C. Euro 233,65

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 10 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 16 maggio 2012 ai nn. 17017/11625;
- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta l'8 agosto 2012 ai nn. 29259/20245;

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Il magazzino risulta collegato in continuità con la porzione di appartamento posta allo stesso livello.

Il perito segnala che a causa della flessione del solaio di copertura del magazzino in alcuni punti parte eseguita ha dovuto provvedere a rafforzare la struttura con puntelli e putrelle di ferro. Segnala inoltre che le unità risultano difformi per variazioni distributive interne e formazione di servizi igienici.

Per i costi di sanatoria si rimanda alle perizie agli atti.

L'immobile è occupato da parte eseguita unitamente alla famiglia.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 338.222,00

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 253.666,50=**.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 3.400,00.

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

Lotto Cinque

piena proprietà

Comune di Desenzano del Garda (BS), Via Mantovan. 18/a

Unità in corso di costruzione con terreno pertinenziale

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Sez. NCT Fg. 31**

mapp. 23 – P. T - cat. F/3

Catasto Terreni

Fg. 31, mapp. 44, ha 00.01.53, R.D. Euro 0,67, R.A. Euro 0,87

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 10 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 16 maggio 2012 ai nn. 17017/11625;
- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta l'8 agosto 2012 ai nn. 29259/20245;

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Il perito segnala che la strada al mapp. 44 risulta essere un fondo servente gravato da servitù di passaggio passiva a favore di altre proprietà che insistono tra la pubblica via e il lotto "intercluso" staggitto al mappale 23. Segnala inoltre che l'unità è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T. per la sola parte esistente rimasta incompiuta.

L'immobile è libero.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 133.399,00

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 100.049,25=.**

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

Rilancio minimo di gara: Euro 800,00.

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

Lotto Sei

piena proprietà

Comune di Gardone Riviera (BS), Fraz. Morgnaga, Via Calvas n. 1

Cantina magazzino al primo piano (attualmente adibita ad uso residenziale)

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 15**

mapp. 2775 sub 1 – Z.1 - P. S1-T - cat. C/2 - cl. U – 61 mq - R.C. Euro 189,02

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali in data 6 novembre 2007 n. 528 del Tribunale di Brescia, trascritto in data 1 ottobre 2010 ai nn. 6643/4230, a favore di parte eseguita per il diritto di servitù di passaggio di tubazione;

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 24 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 13 giugno 2012 ai nn. 3429/2464;

- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta il 24 settembre 2012 ai nn. 5483/3987;

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo ambientale-paesistico ai sensi L. 1497/1939 – D.Lgs, n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio I beni staggiati sono in “Ambito a potenzialità ecologica diffusa” come definito nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, approvato con Del. Giunta Regionale n. 7/13939 del 1° agosto 2003, pubblicato su BURL - Primo Suppl. Straordinario n. 37 del 09.09.2003. Il NAF di Morgnaga è incluso nei disposti di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 136, c. 1, lett. c), d) e art. 142 (Parco dell'Alto Garda Bresciano).

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Si accede ai beni da via Calvas, scendendo alcuni gradini per accedere alla corte distinta al mappale 1381, in proprietà del fabbricato confinante su cui prospettano, in posizione arretrata rispetto al fronte strada, le u.i. oggetto di pignoramento e su cui godono della servitù di transito attiva e del diritto di passaggio delle tubazioni della fognatura e degli impianti in uso ai beni pignorati.

Dalla perizia agli atti si segnala che nell'atto di pignoramento il mapp. 1381/501 risulta elencato fra i beni pignorati in Gardone Riviera (BS). L'elaborato planimetrico e l'Accertamento della proprietà immobiliare del 2008 riportano il mapp. 1381/501 come "BCNC scala e pianerottolo comune al fg 19, mapp. 2775 sub 2 e 3, e al fabbricato fg. 8, mapp. 1381". Poiché i confinanti proprietari del mapp. 1381 nel 2022 hanno presentato in Catasto un elaborato planimetrico: - in cui il sub. 501 risulta bene esclusivo del mapp. 1381; poiché agli stessi confinanti proprietari del mapp. 1381, salvo diritti di terzi: - l'UTC Gardone Riviera (BS) ha rilasciato un estremo autorizzativo per la ristrutturazione del fabbricato censito al mapp. 1381, il cui progetto prevede la rimozione della scala lignea (considerata di esclusiva proprietà dai suddetti confinanti e gravata del solo diritto d'uso/transito da parte di chi accede ai beni pignorati al mapp. 2775 subb. 2, 3), poiché il progetto di costruzione della nuova scala oltrepassa i muri perimetrali del fabbricato al mapp. 2775 occupando una porzione della superficie dei vani interni (cucina/soggiorno), dei beni staggiati ai piani secondo e terzo; si è reso funzionale l'approfondimento del CTU all'UTE il 19.06.2025. **Per gli approfondimenti del caso si rimanda alla perizia e ai successivi addendum agli atti.**

Il servizio igienico al P.S1 è abusivo (non compare né negli estremi autorizzativi, né nelle mappe catastali). La destinazione d'uso del piano terra è: cantina, nell'accatastamento e negli estremi autorizzativi del UTC Gardone Riviera (BS). Non esistono, salvo deroghe, le condizioni di abitabilità per il cambio d'uso residenziale. Il bagno è abusivo. Per ulteriori riferimenti alle difformità urbanistiche e catastali e ai relativi oneri per la sanatoria si rimanda alle perizie agli atti.

L'immobile è utilizzato come seconda casa da parte esecutata.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 56.205,00

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 42.153,75=**.

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

Rilancio minimo di gara: Euro 700,00.

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

Lotto Sette

piena proprietà

Comune di Gardone Riviera (BS), Fraz. Morgnaga, Via Calvas n. 1

Appartamento al primo piano

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 15**

mapp. 2775 sub 2 – Z.1 - P. 1 - cat. A/3 - cl. 4 – 3,5 vani - R.C. Euro 316,33

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali in data 6 novembre 2007 n. 528 del Tribunale di Brescia, trascritto in data 1 ottobre 2010 ai nn. 6643/4230, a favore di parte esecutata per il diritto di servitù di passaggio di tubazione;

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 24 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 13 giugno 2012 ai nn. 3429/2464;

- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta il 24 settembre 2012 ai nn. 5483/3987;

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo ambientale-paesistico ai sensi L. 1497/1939 – D.Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio I beni staggiati sono in “Ambito a potenzialità ecologica diffusa” come definito nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, approvato con Del. Giunta Regionale n. 7/13939 del 1° agosto 2003, pubblicato su BURL - Primo Suppl. Straordinario n. 37 del 09.09.2003. Il NAF di Morgnaga è incluso nei disposti di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 136, c. 1, lett. c), d) e art. 142 (Parco dell'Alto Garda Bresciano).

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Si accede ai beni da via Calvas, scendendo alcuni gradini per accedere alla corte distinta al mappale 1381, in proprietà del fabbricato confinante su cui prospettano, in posizione arretrata rispetto al fronte strada, le u.i. oggetto di pignoramento e su cui godono della servitù di transito attiva e del diritto di passaggio delle tubazioni della fognatura e degli impianti in uso ai beni pignorati.

Dalla perizia agli atti si segnala che nell'atto di pignoramento il mapp. 1381/501 risulta elencato fra i beni pignorati in Gardone Riviera (BS). L'elaborato planimetrico e l'Accertamento della proprietà immobiliare del 2008 riportano il mapp. 1381/501 come “BCNC scala e pianerottolo comune al fg 19, mapp. 2775 sub 2 e 3, e al fabbricato fg. 8, mapp. 1381”. Poiché i confinanti proprietari del

mapp. 1381 nel 2022 hanno presentato in Catasto un elaborato planimetrico: - in cui il sub. 501 risulta bene esclusivo del mapp. 1381; poiché agli stessi confinanti proprietari del mapp. 1381, salvo diritti di terzi: - l'UTC Gardone Riviera (BS) ha rilasciato un estremo autorizzativo per la ristrutturazione del fabbricato censito al mapp. 1381, il cui progetto prevede la rimozione della scala lignea (considerata di esclusiva proprietà dai suddetti confinanti e gravata del solo diritto d'uso/transito da parte di chi accede ai beni pignorati al mapp. 2775 subb. 2, 3), poiché il progetto di costruzione della nuova scala oltrepassa i muri perimetrali del fabbricato al mapp. 2775 occupando una porzione della superficie dei vani interni (cucina/soggiorno), dei beni staggiati ai piani secondo e terzo; si è reso funzionale l'approfondimento del CTU all'UTE il 19.06.2025. **Per gli approfondimenti del caso si rimanda alla perizia e ai successivi addendum agli atti.**

Con riferimento alle difformità urbanistiche e catastali e ai relativi oneri per la sanatoria si rimanda alle perizie agli atti.

L'immobile è utilizzato come seconda casa da parte eseguita.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 180.350,00

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 135.262,50=.**

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

Rilancio minimo di gara: Euro 1.900,00.

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

Lotto Otto

piena proprietà

Comune di Gardone Riviera (BS), Fraz. Morgnaga, Via Calvas n. 1

Appartamento ai piani secondo e terzo

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, **Fg. 15**

mapp. 2775 sub 3 – Z.1 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl. 4 – 4 vani - R.C. Euro 316,52

Oltre alle proporzionali quote sulle parti comuni dell'edificio

Dalla relazione notarile agli atti si segnala che gli immobili sono gravati da:

- verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali in data 6 novembre 2007 n. 528 del Tribunale di Brescia, trascritto in data 1 ottobre 2010 ai nn. 6643/4230, a favore di parte esecutata per il diritto di servitù di passaggio di tubazione;
- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 24 maggio 2012 n. 8128 del Tribunale di Brescia, trascritta il 13 giugno 2012 ai nn. 3429/2464;
- domanda giudiziale per dichiarazione annullamento atti in data 26 luglio 2012 n. 10854 del Tribunale di Brescia, trascritta il 24 settembre 2012 ai nn. 5483/3987;

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo ambientale-paesistico ai sensi L. 1497/1939 – D.Lgs. n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio I beni staggiati sono in “Ambito a potenzialità ecologica diffusa” come definito nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, approvato con Del. Giunta Regionale n. 7/13939 del 1° agosto 2003, pubblicato su BURL - Primo Suppl. Straordinario n. 37 del 09.09.2003. Il NAF di Morgnaga è incluso nei disposti di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 136, c. 1, lett. c), d) e art. 142 (Parco dell'Alto Garda Bresciano).

È onere degli interessati effettuare ogni opportuna verifica presso gli uffici giudiziari competenti. La partecipazione alla vendita implica la piena conoscenza e accettazione di tale situazione giuridica.

Si accede ai beni da via Calvas, scendendo alcuni gradini per accedere alla corte distinta al mappale 1381, in proprietà del fabbricato confinante su cui prospettano, in posizione arretrata rispetto al fronte strada, le u.i. oggetto di pignoramento e su cui godono della servitù di transito attiva e del diritto di passaggio delle tubazioni della fognatura e degli impianti in uso ai beni pignorati.

Il bagno ricavato nel sottotetto non è a norma: il sottotetto non è abitabile in quanto mancano le altezze necessarie: pertanto dev'essere smantellato e dev'essere ripristinato lo stato di “solaio”. Il sottotetto, non disegnato in pianta è invece riportato nel disegno della sezione della palazzina negli elaborati grafici delle C.E. rilasciate: è concesso come non accessibile e non abitabile, mentre in fase di sopralluogo è risultato accessibile tramite scala interna in ferro e legno, ma comunque non abitabile in quanto mancano le altezze minime.

Dalla perizia agli atti si segnala che nell'atto di pignoramento il mapp. 1381/501 risulta elencato fra i beni pignorati in Gardone Riviera (BS). L'elaborato planimetrico e l'Accertamento della proprietà immobiliare del 2008 riportano il mapp. 1381/501 come “BCNC scala e pianerottolo comune al fg 19, mapp. 2775 sub 2 e 3, e al fabbricato fg. 8, mapp. 1381”. Poiché i confinanti proprietari del

mapp. 1381 nel 2022 hanno presentato in Catasto un elaborato planimetrico: - in cui il sub. 501 risulta bene esclusivo del mapp. 1381; poiché agli stessi confinanti proprietari del mapp. 1381, salvo diritti di terzi: - l'UTC Gardone Riviera (BS) ha rilasciato un estremo autorizzativo per la ristrutturazione del fabbricato censito al mapp. 1381, il cui progetto prevede la rimozione della scala lignea (considerata di esclusiva proprietà dai suddetti confinanti e gravata del solo diritto d'uso/transito da parte di chi accede ai beni pignorati al mapp. 2775 subb. 2, 3), poiché il progetto di costruzione della nuova scala oltrepassa i muri perimetrali del fabbricato al mapp. 2775 occupando una porzione della superficie dei vani interni (cucina/soggiorno), dei beni staggiati ai piani secondo e terzo; si è reso funzionale l'approfondimento del CTU all'UTE il 19.06.2025. **Per gli approfondimenti del caso si rimanda alla perizia e ai successivi addendum agli atti.**

Con riferimento alle difformità urbanistiche e catastali e ai relativi oneri per la sanatoria **e quanto necessario smantellare e ripristinare** si rimanda alle perizie agli atti.

L'immobile è utilizzato come seconda casa da parte esecutata.

Confini come da elaborato planimetrico.

La continuità delle trascrizioni risulta regolare nel ventennio.

PREZZO BASE = Euro 176.299,00

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 132.224,25=.**

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

Rilancio minimo di gara: Euro 1.800,00.

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 alla parte esecutata in forza di:

LOTTE 1, 2 E 3

- atto di compravendita in data 6 marzo 1967 stipulato dal Notaio Stivala ed avente il numero di Re-

pertorio 70779, trascritto il giorno 16 marzo 1967 ai nn. 4697/3323.

- atto di divisione in data 13 aprile 1999 stipulato dal Notaio Uberti ed avente il numero di Repertorio 81089, trascritto il giorno 21 aprile 1999 ai nn. 12996/8833.

LOTTO 4

- scrittura privata autenticata in data 28 dicembre 1972 stipulato dal Notaio Stivala ed avente il numero di Repertorio 117981, trascritto il giorno 23 gennaio 1973 ai nn. 3575/3292.

LOTTO 5

- decreto di trasferimento trascritto in data 19 ottobre 1976 ai nn. 16318/12877.

LOTTI 6, 7 E 8

- decreto di trasferimento trascritto in data 5 luglio 1969 ai nn. 1959/1595.

Le unità identificate ai LOTTI 1, 2 e 3, e situate in via Mazzini in fabbricato preesistente, furono condonate, ampliate sistemate e frazionate con più interventi negli anni. Tali trasformazioni furono assentite con i seguenti estremi autorizzativi rilasciati dall'U.T.C. Lumezzane (BS):

1) Licenza Edilizia n. 326/8 Prot. n. 9372 del 06.08.1968, richiesta in data 17.07.2025 per "Ampliamento e sistemazione di fabbricato esistente".

2) Condonò Edilizio n. C959/1986 Prot. n. 14469 del 12.08.1993, richiesto in data 30.09.1986 per "Cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edili per locali approvati come autorimesse con Lic. Edilizia n. 326/8 del 06.08.1968 ed utilizzati come negozio al piano terra di fabbricato esistente".

3) Concessione Edilizia P.E. n. 618/16 Prot. 16835 del 28.02.1991, richiesta in data 31.10.1990 per "Trasformazione d'uso (senza opere) da civile abitazione a studio dentistico".

● Diniego Rif. 485 del 28.02.1991 "in quanto i parcheggi non sono razionalmente utilizzabili".

4) DIA n. 4859/2008 Prot. 31467 del 25.07.2008, per "Trasformazione appartamento esistente da una a due unità abitative".

● Archiviazione Prot. 32213 in data 02.09.2008 per scadenza termini presentazione integrazioni richieste.

5) DIA n. 4880/2008 Prot. 37740 del 15.09.2008, per "Trasformazione appartamento esistente da una a due unità abitative".

● Diniego / Diffida Prot. 42928 - 44.286/VI/3 del 15.09.2008 per contrasto col Regolamento Locale d'Igiene.

6) DIA n. 4921, Prot. 45995 del 05.11.2008, per "Manutenzione straordinaria per trasformazione di appartamento esistente da una a due unità abitative".

7) DIA n. 5309 Prot. n. 18709 del 29.04.2010, per “variante in corso d’opera alla DIA Prot. n. 4921 del 05.11.2008” - “Trasformazione appartamento esistente da una a due unità abitative”.

- Diniego: inammissibilità uso locale soggiorno-cucina perché in contrasto con Regolamento Locale d’Igiene.

- Revoca diniego Prot. 18709 del 15.07.2010 (All. 26).

8) Abitabilità: non pervenuta

Il LOTTO 4 è parte di palazzina realizzata intorno al 1918-2020, in seguito furono effettuati alcuni interventi di manutenzione in forza di:

1) Licenza Edilizia n. 251 Prot. 5003 del 17.06.1974, richiesta in data 07.04.1974 per “Modificazioni e sistemazione fabbricato con muri e scale esterne”.

2) Licenza Edilizia n. 25 Prot. 12994 del 18.02.1976, per “Trasformazione d’uso da garage a negozio e costruzione di annesso servizio igienico” - “Variante Licenza Edilizia n. 251 Prot. 5003 del 17.06.1974”: “modificazioni e sistemazioni fabbricato con muri e scale esterne”.

- Diniego Prot. 12994 del 18.02.1976 per contrasto col R.E.: il negozio deve avere altezza minima di m 3,50, mentre il garage assentito ha altezza pari a m 2,50.

3) Abitabilità: non pervenuta

Riguardo alle u.i. pignorate identificate con il LOTTO 5 si riportano gli estremi autorizzativi come segue:

1) Autorizzazione per opere edilizie n. 791 P.E. n. 578 del 31.05.1989 richiesta il 29.10.1987 reg. prot. 3444 U.T. per “Sistemazione edificio esistente”.

2) Proroga Prot. 1362/92, del 29.06.1992 alla C.E. n 791, P.E. n. 578, per “Ultimazione lavori”, richiesta il 12.05.1992. Proroga termine ultimazione lavori: 28.06.1993.

3) Proroga Prot. 11981/94, del 15.07.1994 alla C.E. n 791, P.E. n. 578, per “Ultimazione lavori”, richiesta il 16.06.1994. Proroga termine ultimazione lavori: 28.06.1995.

4) Proroga Prot. 15223/95 del 24.08.1995 alla C.E. n 791, P.E. n. 578, per “Ultimazione lavori”, richiesta il 22.06.1995. Invariato il termine ultimazione lavori: 28.06.1995.

- Diniego proroga e prescrizione presentazione nuova domanda di C.E. per le opere ancora da eseguire.

I LOTTI 6, 7 e 8, sono parte di un fabbricato di origine storica ristrutturato internamente in forza dei seguenti titoli:

1) Autorizzazione Paesistica n. 538, P.E. n. 134/98, del 08.02.1999 ex lege 1497/1939, sub-delega ex L.R. Lombardia n. 18/1997 (vincolo ambientale-paesistico).

2) Concessione Edilizia n. 134/98, R.C. n. 2310, del 03.03.1999, richiesta in data 16.12.1998, Prot. 9359, per “Ristrutturazione di immobile esistente in via Calvas 1”.

Rilascio della Concessione Edilizia subordinato al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e

Architettonici.

3) Autorizzazione Paesistica n. 620, P.E. n. 134/98, del 24.09.1999 ex lege 1497/1939, sub-delega ex L.R. Lombardia n. 18/1997 (vincolo ambientale-paesistico).

4) Concessione Edilizia n. 134/98 bis, R.C. n. 2310, del 14.12.1999, richiesta in data 03.09.1999, Prot. 7438, per “varianti in corso d’opera alla ristrutturazione di edificio esistente sito in via Calvas 1. Variante alla Concessione Edilizia n. 134/98, R.C. n. 2310, del 03.03.1999.

5) D.I.A. n. 33/2007, presentata in data 28.02.2007, Prot. 1652, per “Ripristino strutturale di fabbricato esistente in seguito ai danni riportati dal sisma del 24.11.2004.

- Nella tavola dell’intervento strutturale è riportato il progetto dei cementi armati al P. 2 coi soli muri perimetrali con relative aperture, senza il disegno delle tramezze interne.

- Nella Comunicazione di Fine Lavori dell’11.01.2008, Prot. 294, il Progettista e Direttore dei Lavori strutturali “precisa che sono stati eseguiti i soli lavori comunicati con la D.I.A. in oggetto”.

6) Abitabilità: non pervenuta

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all’aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune in cui si trovano gli immobili entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel febbraio 2026. Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l’esistenza di possibili ulteriori gravami.

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, 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 11 maggio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.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. 28/2025 R.G.E., versamento cauzione", 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.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 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 12/05/2026 al 19/05/2026, 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 c.p.c.

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.

Dei versamenti effettuati 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. 24D (tel. 030/5780453).

Per supporto tecnico durante le fasi di predisposizione dell'offerta telematica, di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile contattare S-Mart S.r.l. con sede in Brescia, Via Solferino n. 24D (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato