

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 301/2025

Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Simonetta Bruno

Professionista delegato e custode giudiziario: avv. Alessandro Forni

Via Vittorio Emanuele II n. 43 - Brescia (BS) Tel 0303759397

e-mail: avv.alessandro.forni@gmail.com – Pec: alessandro.forni@brescia.pecavvocati.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 301/2025
(I° ESPERIMENTO DI VENDITA)

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
Portale del gestore: www.astetelematiche.it

Il professionista delegato alla vendita avv. Alessandro Forni

VISTA

l'ordinanza in data 21 gennaio 2026 con la quale il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia lo ha delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita relative ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva n.301/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che a partire **dalle ore 14:00 del giorno 21 maggio 2026**, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a cause di forza maggiore, **e fino alle ore 12:00 del giorno 28 maggio 2026**, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità asincrona telematica**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015, dei beni pignorati in calce descritti, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico posta a corredo della pubblicazione ed alla quale si rinvia, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Le suddette operazioni di vendita verranno svolte dal sottoscritto avv. Alessandro Forni, quale professionista delegato, operando presso il proprio studio in Brescia alla via Vittorio Emanuele II n. 43.

Alla vendita potranno partecipare gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015 e, secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica www.astetelematiche.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 alle **ore 12.00 del giorno 20 maggio 2026** (giorno antecedente la vendita) per il deposito delle offerte telematiche ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

➤ **Ubicazione degli immobili.**

In **Comune di Bedizzole (BS), Via Salaghetto n. 5**

Tipologia del bene: appartamento di civile abitazione al piano terra in fabbricato quadrifamiliare, con corte esclusiva e cantina, autorimessa e lavanderia al piano interrato.

➤ **Dati Catastali.**

L'immobile risulta attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Bedizzole (BS) Via Salaghetto n. 5 (catastalmente indicata come Via Salago snc),

- **NCT foglio 19, Particella 459, subalterno 2, Cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. 81 mq (73 mq escluse aree scoperte), rendita € 290,51 (abitazione);**

- **NCT foglio 19, Particella 459, subalterno 8, Cat. C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita € 53,92 (autorimessa).**

➤ **Diritti oggetto di vendita.**

Piena proprietà.

➤ **Descrizione degli immobili.**

Lotto Unico

Trattasi, ex perizia, di appartamento con corte esclusiva al piano terra e autorimessa con locali accessori al piano interrato in edificio residenziale su tre piani, di cui uno interrato, realizzato nel 2004. L'edificio è situato in Comune di Bedizzole nella frazione denominata Salàgo situata in campagna a circa 2 Km a sud del centro di Bedizzole. La zona risulta urbanizzata e dotata delle consuete reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefonia.

L'accesso avviene al civico n.5 di Via Salaghetto dove un breve vialetto pedonale porta all'ingresso delle scale comuni che collegano tutti i livelli conducendo agli appartamenti. L'accesso carraio è adiacente al pedonale. Uno scivolo consente di scendere fino alla quota dell'interrato e accedere alle autorimesse.

Il bene oggetto di procedura è costituito dai seguenti locali con destinazioni e superfici nette:

- piano interrato (locali 1 e 4 altezza m.2,50; locali 2 e 3 altezza m 2,20)

locale n.1 - cantina di mq 12,6 circa (il ripostiglio è stato ricavato ponendo in opera un divisorio posticcio nel locale autorimessa; in tal modo il locale autorimessa originariamente autorizzato con una lunghezza di circa m 9,0 è attualmente lungo m 4,9 circa);

locale n.2 - lavanderia/bagno di mq 5,6 circa (la destinazione originariamente autorizzata è lavanderia e non prevedeva la presenza di wc, bidet e doccia);

locale n.3 - cantina di mq 12,3 circa (attualmente adibita a camera);

locale n.4 - autorimessa di mq.16,7 circa (si richiama quanto riportato per il locale 1)

- piano terra (altezza locali m 2,73 circa)

locale n.1 - ingresso/soggiorno/cucina di mq 22,2 circa;

locale n.2 - disimpegno di mq 2,2 circa;

locale n.3 - bagno di mq 5,4 circa;

locale n.4 - camera di mq 10,9 circa;

locale n.5 - camera di mq 15,0 circa.

Completa l'abitazione un balcone posto a nord con accesso alla camera doppia con superficie di circa mq 3,6. L'abitazione ha una corte esclusiva a verde, parzialmente pavimentata, in lato sud - est di mq 92 circa in parte sovrastante i propri locali interrati.

Il complesso si trova in ordinario stato di conservazione e manutenzione senza particolari caratteristiche di finitura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'appartamento risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione senza particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche principali dell'abitazione: pavimentazione interna con piastrelle in ceramica; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nei locali bagno; infissi esterni in

legno con doppio vetro; infissi interni in legno tamburato; oscuramento con ante di legno; impianto citofonico, TV, condizionatore e ascensore presenti; impianto termico autonomo con caldaia a gas esterna, corpi scaldanti in alluminio senza valvola termostatica.

Il fabbricato, costituito da quattro unità abitative non ha un amministratore né un regolamento condominiale. Dalle informazioni assunte le spese di manutenzione ordinaria per la gestione delle parti comuni ammontano a circa euro/anno 150. Dagli atti di provenienza si apprende che all'unità oggetto di esecuzione compete la quota di 274/1000 delle parti comuni del fabbricato.

➤ **Provenienza**

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di:

- atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordi di separazione del 29.11.2019 n. 4523/3056 di rep. Notaio Nicola Maruca, trascritto a Brescia in data 23.12.2019 ai nn. 57469/35834 per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;
- atto di compravendita in data 15.09.2015 n.789/546 di rep. Notaio Nicola Maruca, trascritto a Brescia in data 23.09.2015 ai nn. 31937/20501 per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà in regime di comunione legale.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

➤ **Stato occupazione degli immobili**

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

➤ **Situazione catastale. Regolarità edilizia e urbanistica. Esistenza di abusi e loro sanabilità. Difformità rilevate. Provvedimenti autorizzativi.**

Il Consulente Tecnico, alla cui relazione di stima si rimanda per ulteriori approfondimenti, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità immobiliare con le planimetrie e la mappa catastale reperite presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, rilevando le seguenti difformità.

L'estratto di mappa risulta errato. La posizione dell'edificio non è congruente con lo stato di fatto, in particolare la distanza che si misura in mappa tra il lato sud dell'edificio e il mappale 302 risulta di circa m.7,50 mentre nella realtà si misura una distanza di circa m 6,0. La differenza tra le due misure è di circa m 1,50 la stessa evidenza chiaramente un errore nella stesura dell'originario tipo mappale.

Il costo per la regolarizzazione catastale è stimato in euro 2.800,00.

Sono state altresì rilevate dal consulente Tecnico le seguenti difformità edilizie:

- *nella pratica edilizia è contenuta la planimetria con indicazione della distanza di m.6 tra il fabbricato e il filo interno del muro di confine a sud. In sede di sopralluogo si è verificata una distanza di circa m. 5,80 che risulta comunque maggiore di m.5 (distanza minima);*
- *l'ingresso ai locali interrati è spostato rispetto all'autorizzato invadendo parte del corridoio comune; l'ingresso dovrà essere arretrato nella posizione autorizzata;*
- *l'autorimessa è stata divisa in due locali da un divisorio in cartongesso; non è presente alcuna pratica edilizia che autorizzi tale situazione che, pertanto, deve essere sanata;*
- *l'altezza dei locali lavanderia e cantina è di cm. 220. Sugli elaborati di progetto non è indicata l'altezza ma è presente un'unica sezione che autorizza un'altezza di cm. 250. I due locali risultano fuori dall'impronta dell'edificio principale e sopra di essi è situato il giardino dell'unità abitativa oggetto di esecuzione. Anche nelle schede catastali è indicata per questi locali un'altezza di cm 250. Il locale lavanderia ha al suo interno un wc, bidet e doccia che ne fa a tutti gli effetti un locale di servizio igienico."*

Il perito stimatore, esaminata la situazione, propone il seguente modus operandi:

- "1. Pratica in sanatoria per regolarizzazione della posizione del fabbricato e dell'altezza dei locali lavanderia e cantina, nonché della destinazione della lavanderia anche come servizio igienico.*
- 2. Demolizione del divisorio che divide in due l'autorimessa.*
- 3. Demolizione dell'ingresso ai locali interrati e ricostruzione dello stesso nella posizione indicata nel titolo autorizzativo.*

Le spese tecniche necessarie per la pratica in sanatoria possono essere stimate in euro 2.000,00. Non risulta determinabile con certezza il pagamento dell'oblazione per la sanatoria che, ai sensi dell'art. 37 c.1 del DPR 380/01 è determinata dal responsabile del procedimento a partire da un minimo di euro 1.032. Si può ritenere che in considerazione delle opere da sanare l'oblazione sia prossima al minimo di euro 1.032. La spesa edilizia per la rimozione del divisorio dell'autorimessa e per portare l'ingresso dei locali interrati nella posizione autorizzata è stimata in euro 2.500."

Dalle ispezioni effettuate presso l'ufficio tecnico Comunale il perito estimatore ha potuto accertare che il fabbricato è stato edificato in forza di:

- Permesso di costruire n.5 del 19 gennaio 2004 (P.E. n.9/2004) relativo a "nuova costruzione di due palazzine residenziali E4 ed F8, nel complesso residenziale "Solaghetto" per n.12 nuove unità abitative in zona B del P.R.G.". Il fabbricato contenente i beni oggetto di procedura è quello denominato "E4". L'inizio lavori è stato depositato con prot. n.6062 il 4 maggio 2004 dove si dichiara che la data di inizio lavori è il 3 maggio 2004.

- Successivamente è stata presentata una D.I.A. prot. N. 14195 del 28 ottobre 2004 in variante al PdC originario per "1) Nuovo locale cantina interrato; 2) Modifica vano scala interno e prospetto esterno del vano scala e ingresso; 3) Spostamento tavolati interni degli alloggi a piano terra e primo".

- La denuncia del C.A. è stata presentata ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086 al Comune di Bedizzole in data 6.04.2004 prot. 6194; il collaudo statico delle opere è stato presentato in data 17.12.2004 prot. 16830. I lavori risultano ultimati il 30.11.2004

La richiesta del certificato di agibilità della palazzina "E4" è stata depositata il 17.12.2004 con prot. 16830.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 22.12.2004 ed è agibile dalla data del rilascio.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46 del DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85 l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e art. 40 commi 5 e 6 L. 47/85.

➤ **Formalità, vincoli e oneri rilevanti.**

Si è dato atto che l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. agli atti della procedura e dalle successive verifiche operate risulta che l'immobile è libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 23/09/2015 - Registro Particolare 5572 Registro Generale 31938 in favore di Intesa Sanpaolo s.p.a., derivante da concessione a garanzia per mutuo fondiario del 15/09/2015 ai n.ri 790/547 di rep. Notaio Nicola Maruca di Botticino (BS).

- **Verbale di pignoramento immobiliare** atto Uff. Giud. Corte d'Appello di Brescia del 30.06.2025 repertorio n. 5298, trascritto a Brescia il 01/08/2025 - Registro Particolare 25646 Registro Generale 37235 ed a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono al 1 agosto 2025 come riportato nella redazione della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. **Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori formalità o gravami.**

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

➤ **Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

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

Per tutto quanto **non indicato** nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti da intendersi qui integralmente riportata ed alla quale si rimanda per una migliore e più completa descrizione dei beni immobili e relative caratteristiche.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base Euro 90.000,00 (euro novantamila/00)

Offerta minima Euro 67.500,00 (euro sessatasettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo Euro 1.000,00 (euro mille/00)

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' 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.
- Il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale notarile avente data certa anteriore al deposito dell'offerta anche qualora presenti l'offerta per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579 cpc ultimo comma. 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 la procura e 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).
- Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), 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.
- E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle non cancellabili dal Giudice dell'Esecuzione. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. L'ordine di liberazione è

attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

- Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- Laddove necessario e possibile l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica come meglio precisato in perizia.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

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

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

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 (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni), **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc **e dovrà contenere:**

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

1. in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail.

Inoltre:

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta. L'atto di esclusione deve essere stipulato a cura di un Notaio prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura pena l'attribuzione del bene alla comunione legale;

- 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 da allegare in copia autentica;

- 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 da allegare in copia autentica;

2. in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata e del documento da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

In ogni caso non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta o a quello da nominarsi ai sensi dell'art. 583 c.p.c. in caso di offerta per persona da nominare. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma cpc, con procura notarile.

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 e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui 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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero 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 www.pst.giustizia.it

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

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Brescia ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso, o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base asta sopra determinato, o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. all'indirizzo mail: info@astegiudiziarie.it oppure contattare il numero 0586.20141.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia fronte/retro del documento attestante l'identità del soggetto offerente ed in particolare: **in caso di offerente persona fisica:** fotocopia del **documento 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.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato/unito civilmente:** **copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi/uniti civilmente emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio/unione civile;

- **se l'offerente è coniugato/unito civilmente in regime di comunione legale dei beni** dovranno essere allegati anche la fotocopia del **documento di identità** in corso di validità e del **codice fiscale del coniuge/unito civilmente**, nonché **copia dell'estratto per riassunto atto di matrimonio/unione civile con annotazione del regime patrimoniale** adottato dai coniugi/uniti civilmente. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; l'atto di esclusione deve essere stipulato a cura di un Notaio prima dell'emissione del decreto di trasferimento e prodotto agli atti della procedura, pena l'attribuzione del bene alla comunione legale.

- **se l'offerente è cittadino straniero** dovrà essere allegata la fotocopia dei seguenti documenti in corso di validità: permesso di soggiorno, passaporto in corso di validità, carta di identità, codice fiscale,

dichiarazione sottoscritta dall'offerente relativa alla propria cittadinanza ovvero alle eventuali plurime cittadinanze; se detto offerente è coniugato per matrimonio/unione civile contratto all'estero dovrà essere allegata la copia dell'atto di matrimonio/unione civile con traduzione asseverata in italiano; 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, pure da allegare;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della **procura notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata** il 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 casella di posta elettronica certificata.

- se l'offerente è minorenne, copia del **documento di identità** e copia del **codice fiscale** del soggetto **offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta**, nonché copia del prescritto **provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare**;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del **documento di 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 della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare**;

- per i cittadini di Stato non facente parte della Comunità Europea regolarmente soggiornanti in Italia, sono necessari i seguenti documenti: copia **valido documento di permanenza in Italia; dichiarazione relativa alla cittadinanza** dell'offerente (o degli offerenti), ovvero dichiarazione relative alle eventuali plurime cittadinanze; 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 stesso;

- se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche **visura camerale** o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) e del **documento da cui risultino i poteri** di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

- per le società straniere è necessario presentare un documento ufficiale tradotto in lingua italiana (con traduzione giurata - asseverata), 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 di autocertificazione;

- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

- **documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto della procedura, da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Somma che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura presso Banca Passadore & C. s.p.a.

IBAN: IT 68 N 03332 11200 000002413934
intestato a: "Proc. Esec. Imm. n. 301/2025 RGE Tribunale Brescia"
causale: "Versamento cauzione - Lotto unico"

Tale bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, con la precisazione che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno fissato per il deposito delle offerte di acquisto telematiche da parte degli interessati.

NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere **redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche.**

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge si stabilisce che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (Artt. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/15). **Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore della stessa.**

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

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

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

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

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

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale nella data sopra indicata.

COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale di Aste Giudiziarie Inlinea s.pa. www.astetelematiche.it. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

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

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del

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

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

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

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e si svolgerà con la modalità asincrona mediante rilanci compiuti nell'ambito di un lasso temporale con termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara e, dunque, entro le ore 12:00 del giorno 28 maggio 2026

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa al termine della gara sopra indicato o dell'eventuale periodo di extratime/prolungamento gara.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione

ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, quest'ultima modalità sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite dal Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM 32/15.

Si precisa che:

- anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM 32/15, l'offerta sia formulata mediante l'invio all'indirizzo 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 primo comma DM 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento nel periodo di durata della gara e l'aumento minimo del rilancio dovrà essere almeno pari a quello indicato nel presente bando.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

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

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

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul sopraindicato conto corrente del lotto aggiudicatosi il residuo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, nel termine indicato nell'offerta (o comunque entro e non oltre il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale), con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

In caso di ricorso per il **pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato** ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. Imm. n. 301/2025 RGE Tribunale Brescia**".

E' prevista la possibilità agli aggiudicatari di ottenere mutui ipotecari agevolati, in forza della convenzione sottoscritta tra il Tribunale di Brescia e l'ABI, per una somma pari al 70-80% del prezzo di stima o, se inferiore, a quello di aggiudicazione. L'elenco delle banche che hanno aderito alla convenzione potrà essere reperito sul sito del Tribunale di Brescia:

www.tribunale.brescia.giustizia.it

Anche in presenza di un credito fondiario l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione direttamente al professionista delegato con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura come sopra detto.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, DM 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.41 TUB ha la facoltà di subentrarvi, purché entro 15 (quindici giorni) dalla data di aggiudicazione, pagando al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, qualora intendesse usufruire di agevolazioni fiscali, dovrà rendere ogni eventuale dichiarazione prevista dalla legge per iscritto, sotto la propria responsabilità, corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Tali dichiarazioni, oltre ad ogni eventuale ulteriore documento che risultasse necessario presentare al fine del riconoscimento delle agevolazioni richieste, dovranno essere presentate al professionista delegato, presso il suo studio, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

INFORMAZIONI E VISITE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato avv. Alessandro Forni ai recapiti indicati in calce ovvero tramite il portale delle vendite pubbliche. Per la visita degli immobili è necessario compilare la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione *"prenota visita immobile"*.

La partecipazione alla vendita implica:

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

PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, alla perizia di stima e relative fotografie e planimetrie e, ove ne ricorrano i presupposti, al Virtual Tour, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it - www.asteanunci.it - www.astalegale.net

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicata anche sul portale del Gestore della vendita www.astetelematiche.it

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Alessandro Forni tel. 030.3759397 – email: avv.alessandro.forni@gmail.com

Brescia, lì 9 marzo 2026.

Il professionista delegato
avv. Alessandro Forni