

Presidente della sezione Esecuzione: Dott. Luca Perilli

Giudice Delegato: Dott. Andrea Giovanni Melani

promossa da: Banca Valsabbina

S.c.p.a. con sede in Vestone (C.F.

00281310170) tramite il procuratore

domiciliatario Avv. Mario Vanzo (C.F.

VNZMRA43S13L812E PEC

mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it)

ASTA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

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

Portale del Gestore: www.spazioaste.it

Custode: Dott. Luigi Billone

Delegato alla vendita: Dott. Luigi Billone

1° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Luigi Billone, Dottore Commercialista in Brescia, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia al n. 58/A domiciliato ai fini della presente procedura presso il proprio studio professionale in Brescia, Via Lamarmora n.161.

VISTO

il provvedimento in data 14 aprile 2022, con il quale il Giudice dell'Esecuzione lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati all'esecutato come di seguito descritti e meglio identificati in perizia, alla quale si rinvia, da intendersi qui richiamata e che forma parte integrante del presente bando,

AVVISA

che a partire **dalle ore 12.00 del giorno 27 ottobre 2026 e fino alle ore 12.00 del giorno 04 novembre 2026** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, 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 e posta a corredo della pubblicazione, che potrà essere consultata dall'offerente, che vengono venduti a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto

non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 C.c.

Le suddette operazioni verranno svolte dal Professionista Delegato nel proprio Studio sito in Brescia, Via Lamarmora n. 161. 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.spazioaste.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine per il deposito delle offerte telematiche d'acquisto entro le **ore 12.00 del giorno 26 ottobre 2026** (giorno antecedente all'apertura della vendita telematica), ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32/2015. Il delegato alla vendita provvederà all'aggiudicazione al migliore offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario a mezzo bonifico bancario sul c/c utilizzato dall'offerente per il pagamento della cauzione.

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito in Tavernole sul Mella (BS), frazione di Cimmo, via Moronella n.5/7, sviluppato su tre piani, identificato alla sezione NCT, Foglio 16, Particella 114, Sub.2, Categoria A/3a, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale 119 mq, Rendita Catastale euro 92,96.

L'appartamento è collocato su tre piani nel centro storico di Tavernole sul Mella, frazione di Cimmo, via Moronella 5/7.

Da un esame visivo la struttura appare congruamente dimensionata e priva di evidenti segni di dissesto. La zona è completamente urbanizzata ed è dotata di tutte le consuete e principali reti tecnologiche (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.). Per quanto concerne le finiture esterne (serramenti, lattoneria, ecc.), versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare sufficiente.

L'appartamento è formato da tre livelli, piano terra, un piano primo e un sottotetto quest'ultimo con altezza in gronda di m. 1.20 in lato ovest m. 1.88 in colmo e sul lato dell'abbaino con finestre in lato est m. 2.26. Il corpo di fabbrica è in aderenza con altri due fabbricati uno in lato sud e l'altro a nord con una altezza inferiore.

Al piano terra è presente una cucina e un soggiorno con altezza metri 2.78. Il piano primo è composto da due camere da letto, una a ovest e l'altra a est. Le camere da letto hanno una doppia altezza poiché entrambe le stanze sono mansardate e nella parte bassa con altezza m. 2.50 il soffitto, in legno, comunica con il ripostiglio soppalcato del sottotetto. L'appartamento ha un doppio affaccio sui lati est e ovest. La caldaia è autonoma. I pavimenti sono in gres porcellanato tranne il sottotetto dove il pavimento è in legno. L'intonaco esterno della facciata presenta del degrado con delle macchie e dei distacchi. La parte bassa del prospetto in lato est è in pietra a vista. In lato est è presente un balconino non completato al quale si accede tramite la porta finestra della cucina.

Il balconcino e la relativa portafinestra (nella D.I.A. è segnata una finestra) non risultano nella pratica edilizia di ristrutturazione del 25/03/2004, anche altre aperture esterne e altri particolari delle scale non sono conformi; quindi, si è proceduto al calcolo della sanzione per la sanatoria edilizia e alle relative spese tecniche. Il computo metrico estimativo per il completamento del balconcino, che tra l'altro essendo privo di parapetto non è a norma ed è evidentemente pericoloso, è allegato alla perizia estimativa.

Dalla ristrutturazione effettuata il 25/03/2004 risulta lo spostamento dell'ingresso e la creazione di una finestra. La Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale ha comunicato allo scrivente professionista delegato alla vendita il diniego assoluto a cambiamenti alla porta d'ingresso ed alla finestra creata, in quanto i lavori sono stati eseguiti in base ad una ristrutturazione regolarmente approvata ed eseguita. Il cambiamento, inoltre, in base a quanto affermato dalla Responsabile dell'Ufficio tecnico, cambierebbe la superficie illuminante e, quindi, non sono possibili cambiamenti rispetto alla situazione attuale.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto sopra si rimanda alla perizia, alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla perizia di stima redatta dall'arch. Roberto Feroldi.

PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATE:

Lo scrivente rinvia a quanto indicato nel dettaglio dal perito incaricato arch. Roberto Feroldi nel rapporto di valutazione che è allegato al presente bando di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE/CONTRATTI IN ESSERE:

Come da rapporto di valutazione dell'arch. Roberto Feroldi del 29/06/2022, l'immobile era occupato dalla figlia degli esecutati senza alcun titolo idoneo da opporre alla procedura; dopo l'intervento del Custode, l'immobile risulta libero da persone.

AGIBILITÀ DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E RISPONDENZA ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Nella relazione di stima dell'arch. Roberto Feroldi, al punto 4, è specificato che manca la segnalazione certificata dell'agibilità. L'immobile è stato costruito prima del 1967 e sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione con redistribuzione interna dell'appartamento pratica edilizia D.I.A. con data 25/03/2004 prot. 1060. **Nella D.I.A. non sono state inserite: nella cucina un balconcino in lato est e relativa portafinestra anziché una finestra, la disposizione dei gradini e il verso della scala e la tramezza della cucina non sono indicati correttamente, le dimensioni delle aperture esterne non sono corrette.** Inoltre, il perito evidenzia la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile. Il nome della via è sbagliato non è via Piazza n. 5 ma via Moronella n. 5/7, le altezze dei locali non sono corrette, le camere sono parzialmente mansardate e hanno il solaio confinante con il solaio del sottotetto; quindi, la camera non hanno l'altezza di m.

2.70, ma la camera 1 in gronda m. 2.84 e nella zona soppalcata m. 2.50. La camera n. 2 ha l'altezza in gronda m. 2.95 e nella zona soppalcata m. 2.50. L'altezza del sottotetto in gronda lato ovest è di m. 1.20 in lato est m. 2.26, in colmo m. 1.88, invece sulla planimetria catastale sono indicate in gronda m. 1.50 e in colmo m. 2.00. Il verso di salita e la disposizione dei gradini della scala non sono stati disegnati correttamente.

CRONISTORIA CATASTALE AMMINISTRATIVA ED IPOTECARIA

Nella perizia di stima, redatta dell'arch. Roberto Feroldi, è indicato espressamente che l'appartamento e risulta gravato da ipoteca volontaria e pignoramento immobiliare. Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia di stima, qui integralmente richiamata.

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE EX ART. 567 C.P.C.

Si precisa che le ispezioni ipotecarie e catastali statuiscono alla data del 14/03/2022, data di redazione della documentazione ex art. 567 c.p.c. redatta da Notaio Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone (BS).

Rimane pertanto a carico di chi dovesse presentare offerte ogni eventuale aggiornamento delle visure ipotecarie a data successiva a quella sopra indicata, al fine di verificare l'esistenza di possibili ulteriori gravami.

STATO DEGLI IMPIANTI

Si rimanda alla perizia di stima dell'arch. Roberto Feroldi per quanto riguarda la descrizione degli impianti e la loro funzionalità.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Lo scrivente segnala che nella perizia estimativa, il perito arch. Roberto Feroldi dichiara che la classe energetica non è desumibile. Per tale motivo all'atto dell'aggiudicazione le spese per la determinazione della classe energetica saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 40, commi quinto e sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive in materia.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti redatta dell'arch. Roberto Feroldi, qui integralmente richiamata, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. Resta esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M.

Sviluppo Economico n. 37/2008. Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PREZZI DI VENDITA

LOTTI	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	CAUZIONE	RILANCIO MINIMO OBBLIGATORIO
LOTTO UNICO	87.967,00 €	65.975,25 €	10% DEL PREZZO OFFERTO	1.000,00

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA - MODALITÀ ASINCRONA PURA TELEMATICA

- a. Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12, c. IV, D.M. 32/2015).
- b. Il procuratore legale dovrà essere munito di procura speciale notarile avente data anteriore al deposito dell'offerta, anche qualora presenti l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. 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. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
- c. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- d. 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.
- e. 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.
- f. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- g. 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. Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- h. Per gli immobili eventualmente 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 integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

- i. L'immobile non è dotato dell'attestato di certificazione energetica.
- j. 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 P.E.C. 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, aggravati e sanzioni)), è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

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

- 1) in caso di offerente persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, recapito telefonico ed indirizzo e-mail. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 comma 2 del DM 32/2015.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cc, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite P.E.C. per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è soggetto incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione della competente autorità;

- 2) in caso di offerente persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita I.V.A., nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., con procura notarile; non sarà possibile, pertanto, avvalersi per la trasmissione dell'offerta di un mero presentatore dell'offerta.

- 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. di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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

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

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita Astalegale.net S.p.a. all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il numero 02 800 300 21, che utilizzerà il portale www.astalegale.net

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, incapace, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca di Asti, succursale di Brescia in via XXV Aprile n. 26/A, IBAN: IT29K0608511200000000022352, intestato a "Tribunale di Brescia Procedura Esecutiva nr. 35/2022", con causale: "Versamento cauzione".

Si precisa che il numero di CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica (13 ottobre 2026).

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.

MODALITÀ 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 D.M. 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 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 P.E.C. del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte

del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata, sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

A decorrere dal momento in cui saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015 sarà altresì possibile l'invio della "busta" mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015. 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.

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 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 **www.astalegale.net**

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, gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita, mediante connessione internet ed 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.astalegale.net**, 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, dal momento in cui tale modalità diverrà operativa.

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 abbia avviato la gara.

EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti antecedenti le ore 12:00 del 10 ottobre 2026, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo 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 entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

Nel caso in cui l'offerta più alta risulti in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente ad un prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 saranno effettuati tramite il portale www.astalegale.net

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.

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

Terminata la 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;

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

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso la Banca di Asti, succursale di Brescia in via XXV Aprile n. 26/A, IBAN: IT29K0608511200000000022352, intestato a "Tribunale di Brescia Procedura Esecutiva nr.35/2022", con causale: "Versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura in tempi utili, fermo che il CRO dovrà essere trasmesso con la domanda di partecipazione entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza come sopra già indicato.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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 medesimo conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al più presto, e comunque a seguito della deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

MODALITÀ 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 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 **"Procedura Esecutiva n. 35/2022 del Tribunale di Brescia"**.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si elencano di seguito le spese di vendita eventualmente a carico dell'aggiudicatario: le imposte di registro, l'iva, le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili (come indicate nella perizia all'arch. Roberto Feroldi), le trascrizioni, le volture catastali, gli oneri notarili e ogni quant'altro imputabile al trasferimento immobiliare.

È 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.tribunalebrescia.giustizia.it.

In presenza di un credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a versare direttamente all'Istituto creditore quella parte del prezzo che corrisponde al relativo credito, per capitale, interessi, accessori e spese, ai sensi dell'art.41 comma 4 e 5 del D.Lgs 385/93, consegnando al Professionista Delegato copia della contabile dell'avvenuto pagamento e/o quietanza di pagamento. Nel caso in cui l'importo del credito fondiario sia inferiore al prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minore termine indicato nell'offerta, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, con bonifico bancario come sopra detto. Nel caso in cui il creditore fondiario non si attivi nei confronti dell'aggiudicatario, quest'ultimo dovrà versare il saldo al Professionista Delegato, sempre nei 120 giorni dall'aggiudicazione, e sempre con bonifico bancario come sopra detto. Nello stesso termine 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, D.M. 277/2015, come verrà quantificato dal professionista stesso. Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la confisca della cauzione ex art. 587 c.p.c., mentre il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita al medesimo prezzo base. Se il prezzo 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 T.U.B. 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 in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986 e successive modificazioni e integrazioni; a tal fine, dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata dalla fotocopia di un documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. n. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

INFORMAZIONI E VISITE

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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene contattando il Custode, Dott. Luigi Billone.

Per la visita agli immobili è necessario contattare lo studio del professionista, Dott. Luigi Billone, sito in Brescia via Lamarmora 161, Brescia, tel. 030222424, email luigi.billone@studiobillone.it.

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

La pubblicità della vendita sarà effettuata a cura del Professionista Delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte pubblicando l'estratto dell'avviso di vendita:

- sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;
- sui siti, di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c., <http://www.astegiudiziarie.it>, <http://www.asteanunci.it> e <http://www.astalegale.net> ordinanza, avviso di vendita e relazione di consulenza tecnica (completa di

planimetrie e di fotografie del compendio immobiliare pignorato);

- nonché l'annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita www.spazioaste.it;

- altre forme di pubblicità aggiuntiva previsti in ordinanza di delega: Giornale di Brescia e Brescia Oggi.
- nei casi previsti dall'art. 490 comma III c.p.c., ove espressamente richiesto e verbalizzato, l'avviso di vendita verrà inserito sui quotidiani di informazione locali aventi maggior diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale, solo ed esclusivamente ove espressamente e tempestivamente richiesto dal creditore che dà impulso alla procedura.
- Il professionista, in seguito all'Ordinanza del Tribunale di Brescia del 06/04/2022, si occuperà di far realizzare il Virtual tour 360° di tutti gli immobili posti in vendita da parte del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.a.

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 Professionista Delegato Dott. Luigi Billone tramite email: luigi.billone@studiobillone.it o pec: luigivittorio.billone@odcecbrescia.it o telefono: 030 222424.

FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che a norma degli artt. 576 e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti a G.E. o dai Cancellieri o dal G.E, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il domicilio in epigrafe;
- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Brescia, 09/09/2026

**Il Professionista Delegato
Dott. Luigi Billone**